

## INFORME DE RESULTADOS

PRIMER  
SEMESTRE  
2016



# ÍNDICE

1

## RESUMEN EJECUTIVO

p. 4

1.1  
Highlights  
1S 2016  
p. 6

1.2  
Hechos  
Relevantes  
p. 8

1.3  
Cartera de Activos  
a 30 de Junio de 2016  
p. 12

1.4  
Principales Magnitudes  
p. 22

1.5  
Evolución del Negocio  
p. 24

2

## ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

p. 30

2.1  
Chart Societario  
30.06.2016  
p. 32

2.2  
Estado de Resultado Global  
Consolidado  
p. 34

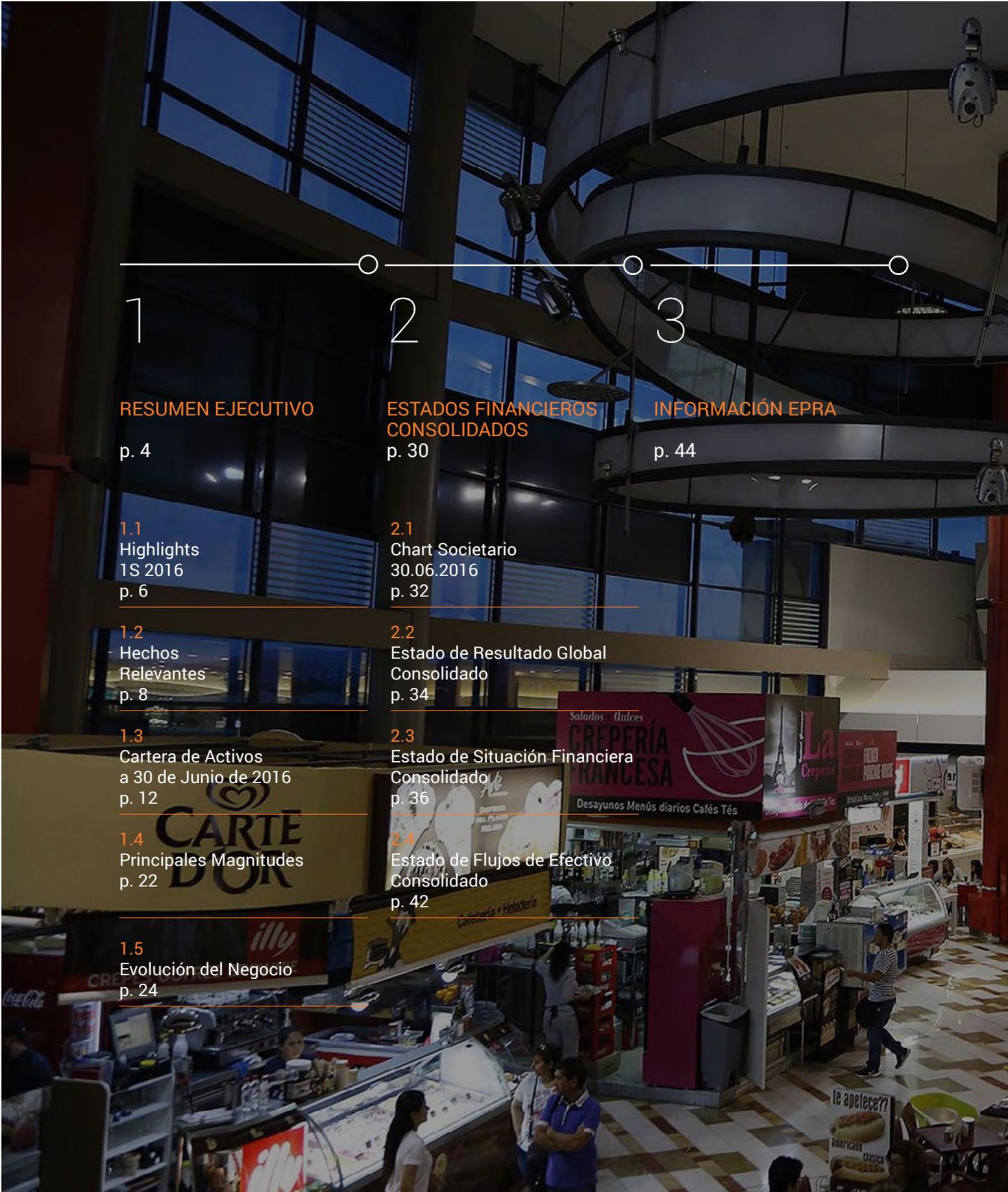
2.3  
Estado de Situación Financiera  
Consolidado  
p. 36

2.4  
Estado de Flujos de Efectivo  
Consolidado  
p. 42

3

## INFORMACIÓN EPRA

p. 44



4

EVOLUCIÓN BURSÁTIL

p. 54

5

HECHOS POSTERIORES

p. 58

6

GLOSARIO

p. 64



Centro Comercial Portal de la Marina  
(Alicante)



Centro Comercial Anec Blau  
(Barcelona)



1

# RESUMEN EJECUTIVO



**1.1**  
Highlights  
1S 2016  
p. 6

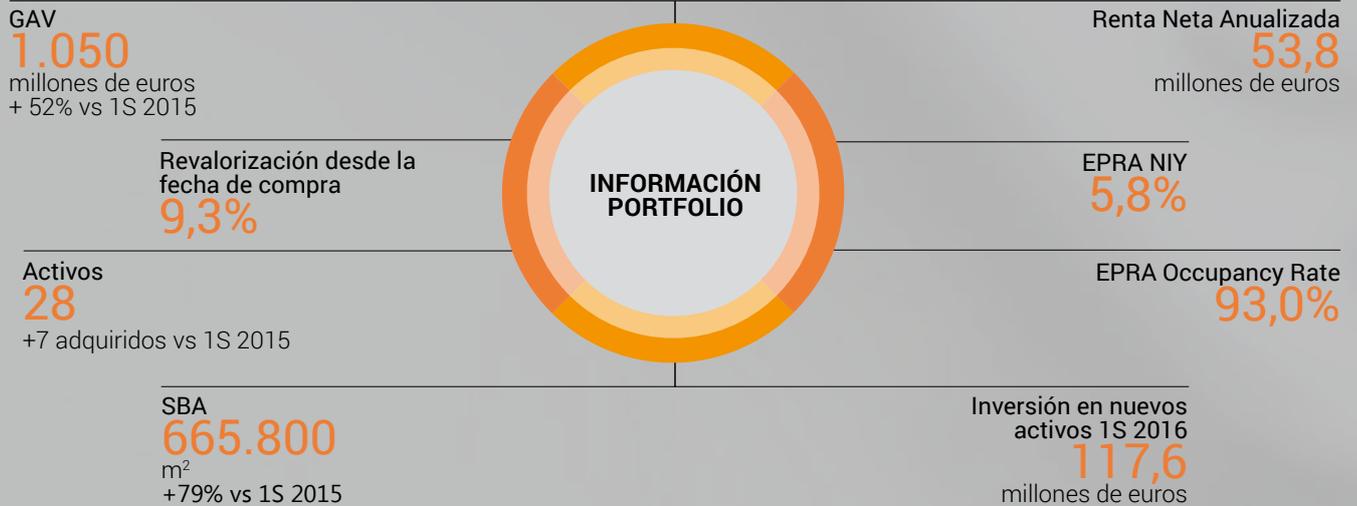
**1.2**  
Hechos  
Relevantes  
p. 8

**1.3**  
Cartera de Activos  
a 30 de Junio de 2016  
p. 12

**1.4**  
Principales  
Magnitudes  
p. 22

**1.5**  
Evolución del  
Negocio  
p. 24

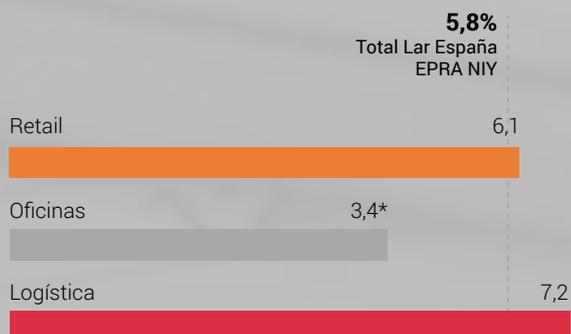
## 1.1 Highlights 1S 2016



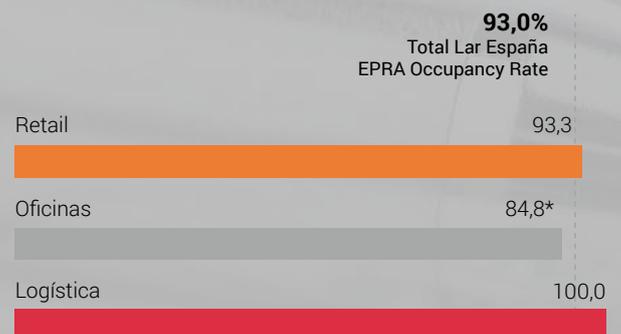
### GAV por tipo de activo (%)



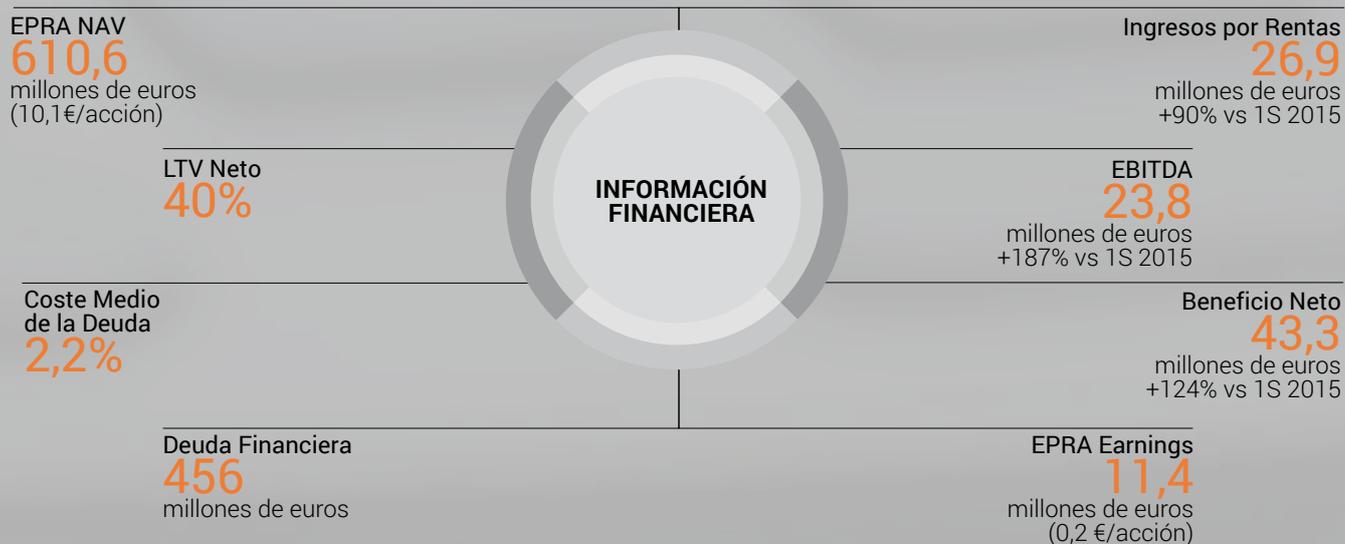
### EPRA Net Initial Yield por tipo de activo (%)



### EPRA Occupancy Rate por tipo de activo (%)



(\*) Para más información consultar apartado 3. Información EPRA.



Ingresos por tipo de activo (%)



Negocio Retail



**Ventas**

**+12,5%** vs 3,1% de media del sector  
vs 1S 2015



**Footfall**

**+8,6%** vs 1,5% *Footfall Index Spain*  
vs 1S 2015

## 1.2 Hechos Relevantes

### 1. Informes de valoración a 31 de diciembre de 2015

**21.01.2016** Lar España ha recibido los **informes de valoración** de su cartera de activos inmobiliarios a 31 de diciembre de 2015, realizados por Jones Lang LaSalle España, S.A y Cushman & Wakefield Sucursal en España. El **valor total de mercado** del portfolio de la compañía que reflejan los referidos informes es de **898,9 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 852,7 millones de euros.

Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*), bajo hipótesis de valor neto de mercado a 31 de diciembre de 2015.



### 2. Financiación Megapark

**25.02.2016** En relación con los hechos relevantes publicados los pasados días 20 de julio y 19 de octubre de 2015 (con números de registro 226456 y 229825 respectivamente), en los que se informaba de que la Sociedad había alcanzado, y posteriormente ejecutado completamente, un acuerdo para la adquisición de (i) un parque de medianas, que incluye 14 medianas con una superficie bruta al-



Centro Comercial Megapark  
(Bilbao)

quilable (SBA) de 44.532 metros cuadrados y (ii) un centro comercial Outlet, con 61 locales y una SBA de 19.395 metros cuadrados, ambos situados en el complejo inmobiliario **Megapark Barakaldo (Vizcaya)**; la Sociedad informa de la firma en la fecha de ayer de una **financiación bancaria** con NATIXIS, como banco Agente, Credit Agricole CIB y Santander, asociada a los activos arriba mencionados, por un importe total de 97 millones de euros, con una duración de 7 años en estructura de amortización "bullet".

### 3. Adquisición de Palmas Altas

**02.03.2016** Con fecha 1 de marzo de 2016, la Sociedad, a través de su filial íntegramente participada LAR ESPAÑA SHOPPING CENTRES VIII, S.L.U., ha alcanzado un acuerdo con Inmobiliaria VIAPOL, S.A. para la adquisición de una **parcela destinada a uso**



Centro Comercial Palmas Altas  
(Sevilla)

**comercial en Palmas Altas Norte**, Sevilla. Sobre esta parcela comercial de más de 123.000 m<sup>2</sup> está previsto que se promueva y desarrolle un gran complejo comercial y de ocio-entretenimiento familiar.

Se prevé que esta operación de promoción concluya a finales de 2018, con un coste total de en torno a **145 millones de euros**, de los cuales 36 millones de euros corresponden al precio de adquisición de los terrenos. El resto de la inversión se destinará a la promoción y desarrollo del macro-complejo comercial y de ocio familiar.

#### 4. Adquisición del 41,22% de Portal de la Marina

**31.03.2016** Con fecha 30 de marzo de 2016, y haciendo uso de la autorización que fue conferida por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el pasado 18 de diciembre de 2015 bajo el punto primero del orden del día, la Sociedad ha finalizado la **adquisición del 41,22% de la sociedad Puerta Marítima Ondara, S.L.** a Grupo Lar Actividad Arrendamiento, S.A. cuyo accionista único es Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., gestor de la Sociedad.

La compraventa se ha llevado a cabo por un precio total de 14.588.336 euros, convirtiéndose Lar España en socio único de Puerta Marítima Ondara, S.L. e indirectamente titular del 100% del Centro Comercial Portal de la Marina.



Centro Comercial Portal de la Marina  
(Alicante)

#### 5. Aprobación Junta General de Accionistas

**21.04.2016** La **Junta General ordinaria de accionistas de Lar España**, celebrada hoy, 21 de abril de 2016, en segunda convocatoria, **ha aprobado todas las propuestas de acuerdo** sometidas a su consideración, con las mayorías legal y estatutariamente exigibles, en los términos planteados a los señores accionistas en la documentación puesta a su disposición con motivo de su convocatoria, copia de la cual fue remitida a la CNMV por medio de la comunicación de hecho relevante de fecha 18 de marzo de 2016 (con número de registro 236455).

#### 6. Distribución de dividendo

**21.04.2016** La **Junta General Ordinaria de Accionistas** de Lar España, válidamente celebrada hoy, 21 de abril de 2016, en segunda convocatoria, ha aprobado, entre otros acuerdos, distribuir:

- (i) como **dividendo del ejercicio** un importe de **4.499 miles de euros**, a razón de 0,075 euros brutos por acción;
- (ii) con cargo a **prima de emisión**, un importe de **7.538 miles de euros**, a razón de 0,125 euros brutos por acción.

La distribución se efectuará el próximo 20 de mayo de 2016, por la entidad Banco Santander, S.A., a través de las entidades depositarias Participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear).

Se recuerda que, conforme lo dispuesto en el artículo 47 de los Estatutos Sociales tendrán derecho a la percepción de dicha distribución quienes figuren legitimados en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, Sociedad Anónima Unipersonal (Iberclear) a las 23.59 horas del día en que la Junta General aprobó la misma.

## 7. Ampliación de Capital Performance Fee

**29.04.2016** Lar España comunica que, en cumplimiento del artículo 7.2 del Contrato de Gestión de Inversiones (*Investment Manager Agreement*) suscrito entre la Sociedad y el Manager –Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A. (“Grupo Lar”)– el 12 de febrero de 2014, y que se encuentra ampliamente descrito en el Folleto Informativo de salida a Bolsa de la Sociedad, se ha llevado a cabo en el día de hoy una **ampliación de capital** a los únicos efectos de que el **pago del Performance Fee o Comisión de Éxito** a Grupo Lar por la prestación de sus servicios como gestor exclusivo de la Sociedad **sea invertido en acciones de la Sociedad**.

Esta ampliación de capital, que ha sido íntegramente suscrita y desembolsada por Grupo Lar, se ha llevado a cabo por un **valor nominal total de 1.258.654 euros** mediante la **puesta en circulación de 629.327 nuevas acciones de dos euros de valor nominal cada una**, de la misma clase y serie que las que se encuentran actualmente en circulación, otorgando, por tanto, los mismos derechos políticos y económicos. Las nuevas acciones tendrán un **periodo de tenencia obligatoria o lock-up de tres años**. Las nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión de 6,4189 euros por acción lo que equivale a una **prima total de 4.039.590,37 euros**, en virtud de la delegación otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2015 en segunda convocatoria al Consejo de Administración.



## 8. Adquisición complejo comercial Vistahermosa

**17.06.2016** Con fecha 16 de junio de 2016, la Sociedad, a través de una filial íntegramente participada, ha adquirido el **complejo comercial “Parque Vistahermosa” en Alicante**, con una superficie bruta alquilable (SBA) de aproximadamente 33.550 metros cuadrados.

La adquisición se ha llevado a cabo por un importe total de **42,5 millones de euros**.



Complejo Comercial Vistahermosa  
(Alicante)

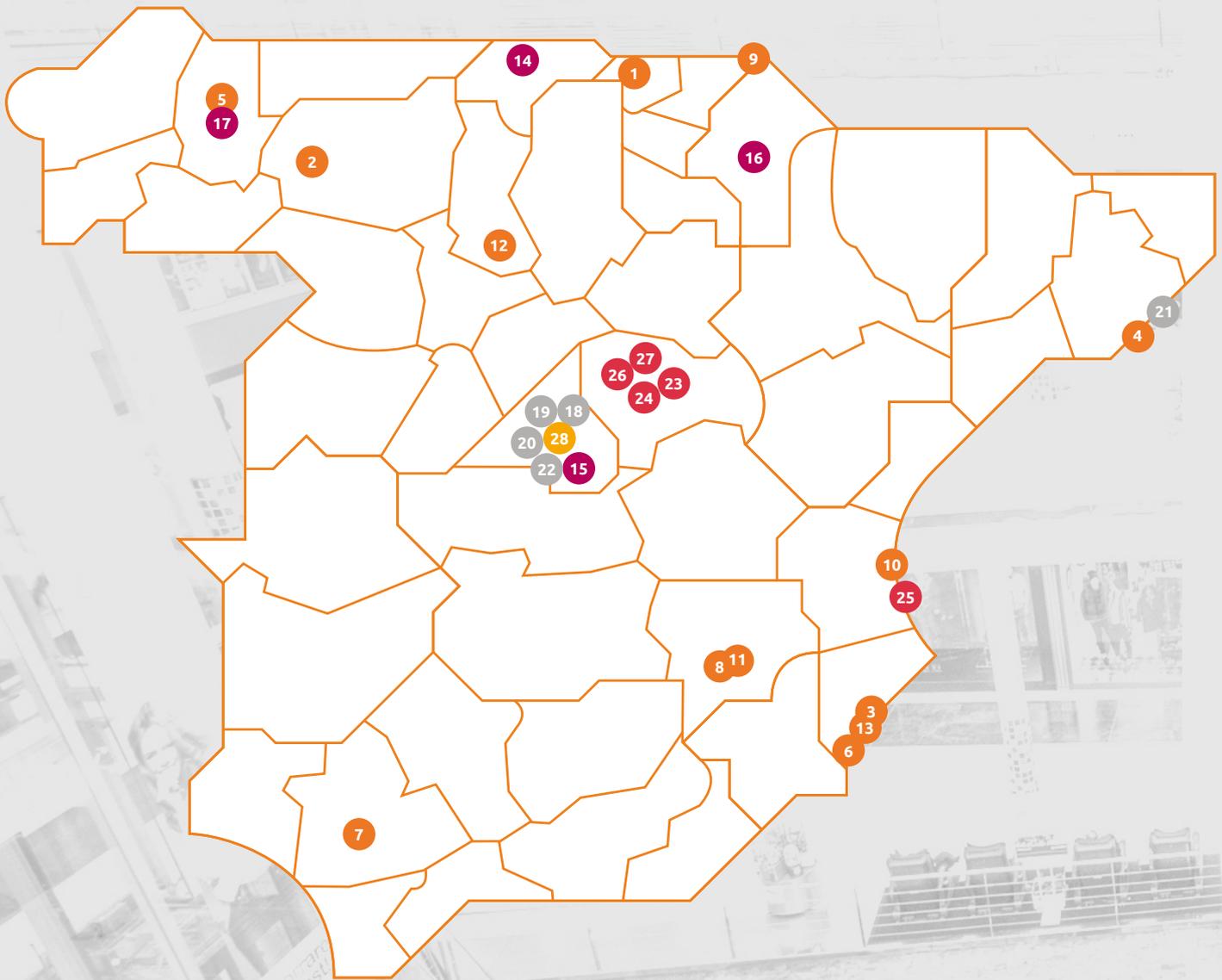
**Alicampo**  
*City*

vistahermosa



vistahermosa

## 1.3 Cartera de Activos a 30 de Junio de 2016



**GAV=1.050**  
miles de euros

**CENTROS COMERCIALES**

- 1 Megapark (Bilbao)
- 2 El Rosal (León)
- 3 Portal de la Marina (Alicante)
- 4 Anec Blau (Barcelona)
- 5 As Termas (Lugo)
- 6 Vistahermosa (Alicante)
- 7 Palmas Altas (Sevilla)
- 8 Albacenter (Albacete)
- 9 Txingudi (Guipúzcoa)
- 10 Vidanova Parc<sup>®</sup> (Valencia)
- 11 Hipermercado de Albacenter y Locales Comerciales (Albacete)
- 12 Las Huertas (Palencia)
- 13 Hipermercado Portal de la Marina (Alicante)

**MEDIANAS COMERCIALES**

- 14 Nuevo Alisal (Santander)
- 15 Villaverde (Madrid)
- 16 Parque Galaria (Navarra)
- 17 Gasolinera As Termas (Lugo)

**OFICINAS**

- 18 Egeo (Madrid)
- 19 Marcelo Spinola (Madrid)
- 20 Arturo Soria (Madrid)
- 21 Joan Miró (Barcelona)
- 22 Eloy Gonzalo (Madrid)

**LOGÍSTICA**

- 23 Alovera II (Guadalajara)
- 24 Alovera I (Guadalajara)
- 25 Almussafes (Valencia)
- 26 Alovera IV (C5-C6) (Guadalajara)
- 27 Alovera III (C2) (Guadalajara)

**RESIDENCIAL**

- 28 Lagasca 99 (Madrid)

(\*) Anteriormente denominado Cruce de Caminos



**1 MEGAPARK, BILBAO**



Ubicación	Bilbao
SBA	63.645 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	19 de octubre de 2015
Precio de adquisición	170,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	178,0 millones de euros
WAULT	3,0 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Occupancy Rate	96,2%

**2 EL ROSAL, LEÓN**



Ubicación	Ponferrada (León)
SBA	51.022 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	7 de julio de 2015
Precio de adquisición	87,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	93,3 millones de euros
WAULT	2,6 años
EPRA Net Initial Yield	6,3%
EPRA Occupancy Rate	92,6%

**3 PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE**



Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	30.093 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	30 de octubre de 2014/ 30 de marzo de 2016
Precio de adquisición	82,2 millones de euros <sup>(1)</sup>
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	91,5 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	6,9%
EPRA Occupancy Rate	93,0%

**4 ANEC BLAU, BARCELONA**



Ubicación	Barcelona
SBA	28.603 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	80,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	87,5 millones de euros
WAULT	2,9 años
EPRA Net Initial Yield	5,2%
EPRA Occupancy Rate	93,3%

(1) Precio medio ponderado de ambas adquisiciones.

**5 AS TERMAS, LUGO**

Ubicación	Lugo
SBA	33.127 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	15 de abril de 2015
Precio de adquisición	67,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	72,2 millones de euros
WAULT	2,2 años
EPRA Net Initial Yield	6,8%
EPRA Occupancy Rate	94,0%

**6 VISTAHERMOSA, ALICANTE**

Ubicación	Alicante
SBA	33.550 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	16 de junio de 2016
Precio de adquisición	42,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	42,5 millones de euros
WAULT	8,7 años
EPRA Net Initial Yield	5,5%
EPRA Occupancy Rate	84,5%

**7 PALMAS ALTAS, SEVILLA**

Ubicación	Sevilla
SBA	72.000 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	1 de marzo de 2016
Precio de adquisición	40,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	40,7 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Occupancy Rate	N/A

**8 ALBACENTER, ALBACETE**

Ubicación	Albacete
SBA	15.428 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	30 de julio de 2014
Precio de adquisición	28,4 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	33,5 millones de euros
WAULT	1,8 años
EPRA Net Initial Yield	5,4%
EPRA Occupancy Rate	91,1%

## 9 TXINGUDI, GUIPÚZCOA



Ubicación	Irún (Guipúzcoa)
SBA	10.052 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	27,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	32,0 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	6,1%
EPRA Occupancy Rate	88,9%

10 VIDANOVA PARC, VALENCIA <sup>(2)</sup>

Ubicación	Sagunto (Valencia)
SBA	43.091 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	3 de agosto de 2015
Precio de adquisición	14,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	16,1 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Occupancy Rate	N/A

(2) Desarrollo del proyecto sujeto a la finalización del plan de comercialización.

11 HIPERMERCADO ALBACENTER  
Y LOCALES COMERCIALES, ALBACETE

Ubicación	Albacete
SBA	12.462 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	19 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	11,5 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	12,6 millones de euros
WAULT	1,2 años
EPRA Net Initial Yield	7,3%
EPRA Occupancy Rate	100,0%

## 12 LAS HUERTAS, PALENCIA



Ubicación	Palencia
SBA	6.267 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	24 de marzo de 2014
Precio de adquisición	11,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	12,0 millones de euros
WAULT	2,0 años
EPRA Net Initial Yield	6,6%
EPRA Occupancy Rate	82,8%

**13 HIPERMERCADO PORTAL DE LA MARINA, ALICANTE**

Ubicación	Ondara (Alicante)
SBA	9.924 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	9 de junio de 2015
Precio de adquisición	7,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	7,8 millones de euros
WAULT	14 años
EPRA Net Initial Yield	6,6%
EPRA Occupancy Rate	100,0%

**14 NUEVO ALISAL, SANTANDER**

Ubicación	Santander
SBA	7.649 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	17 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	17,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	17,5 millones de euros
WAULT	3,6 años
EPRA Net Initial Yield	6,5%
EPRA Occupancy Rate	100,0%

**15 VILLAVERDE, MADRID**

Ubicación	Madrid
SBA	4.391 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	9,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	10,4 millones de euros
WAULT	6,3 años
EPRA Net Initial Yield	6,5%
EPRA Occupancy Rate	100,0%

**16 PARQUE GALARIA, NAVARRA**

Ubicación	Pamplona
SBA	4.108 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	23 de julio de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	9,8 millones de euros
WAULT	5,4 años
EPRA Net Initial Yield	6,7%
EPRA Occupancy Rate	100,0%

## 17 GASOLINERA AS TERMAS, LUGO



Ubicación	Lugo
SBA	2.000 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	28 de julio de 2015
Precio de adquisición	1,8 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	1,8 millones de euros
WAULT	15 años
EPRA Net Initial Yield	5,9%
EPRA Occupancy Rate	100,0%

## 18 EGEO, MADRID



Ubicación	Madrid
SBA	18.254 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	16 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	64,9 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	71,9 millones de euros
WAULT	4,9 años
EPRA Net Initial Yield	2,5%
EPRA Occupancy Rate	91,5%

## 19 MARCELO SPINOLA, MADRID



Ubicación	Madrid
SBA	8.586 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	31 de julio de 2014
Precio de adquisición	19,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	27,0 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A **
EPRA Occupancy Rate	N/A **

## 20 ARTURO SORIA, MADRID



Ubicación	Madrid
SBA	8.663 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	29 de julio de 2014
Precio de adquisición	24,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	26,0 millones de euros
WAULT	2,8 años
EPRA Net Initial Yield	4,8%
EPRA Occupancy Rate	78,6%

\* Las valoraciones han sido efectuadas a 30 de junio de 2016 por valoradores externos independientes: JLL o C&amp;W.

\*\* Para más información, ver apartado 3 Información EPRA

**21 JOAN MIRÓ, BARCELONA**

Ubicación	Barcelona
SBA	8.611 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	11 de junio de 2015
Precio de adquisición	19,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	21,0 millones de euros
WAULT	1,5 años
EPRA Net Initial Yield	5,6%
EPRA Occupancy Rate	99,1%

**22 ELOY GONZALO, MADRID**

Ubicación	Madrid
SBA	6.231 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	23 de diciembre de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	14,0 millones de euros
WAULT	2,0 años
EPRA Net Initial Yield	2,2%
EPRA Occupancy Rate	55,8%

**23 ALOVERA II, GUADALAJARA**

Ubicación	Guadalajara
SBA	83.952 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	13 de octubre de 2014
Precio de adquisición	32,1 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	37,4 millones de euros
WAULT	1,2 años
EPRA Net Initial Yield	6,7%
EPRA Occupancy Rate	100,0%

**24 ALOVERA I, GUADALAJARA**

Ubicación	Guadalajara
SBA	35.195 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	7 de agosto de 2014
Precio de adquisición	12,7 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	15,0 millones de euros
WAULT	2,3 años
EPRA Net Initial Yield	7,1%
EPRA Occupancy Rate	100,0%

**25 ALMUSSAFES, VALENCIA**

Ubicación	Valencia
SBA	19.211 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	8,4 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	8,8 millones de euros
WAULT	0,5 años
EPRA Net Initial Yield	7,9%
EPRA Occupancy Rate	100,0%

**26 ALOVERA IV (C5-C6), GUADALAJARA**

Ubicación	Guadalajara
SBA	14.891 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	7,2 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	7,9 millones de euros
WAULT	2,7 años
EPRA Net Initial Yield	9,0%
EPRA Occupancy Rate	100,0%

**27 ALOVERA III, GUADALAJARA**

Ubicación	Guadalajara
SBA	8.591 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	26 de mayo de 2015
Precio de adquisición	3,0 millones de euros
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	3,3 millones de euros
WAULT	3,4 años
EPRA Net Initial Yield	6,9%
EPRA Occupancy Rate	100,0%

**28 LAGASCA 99, MADRID**

Ubicación	Madrid
SBA	26.203 m <sup>2</sup>
Fecha de adquisición	30 de enero de 2015
Precio de adquisición	50,1 millones de euros <sup>(3)</sup>
Valor de mercado (30 de junio de 2016)*	58,3 millones de euros
WAULT	N/A
EPRA Net Initial Yield	N/A
EPRA Occupancy Rate	N/A

(3) Corresponde al 50% de la *joint venture* con PIMCO.

Obras en Residencial Lagasca 99  
(Madrid)



## 1.4 Principales Magnitudes

### Magnitudes Económico-Financieras

Lar España (en adelante "Grupo") ha obtenido durante el primer semestre de 2016 un **EBITDA de 23.803 miles de euros** y un **beneficio neto de 43.327 miles de euros**

En miles de euros	1S 2016	1S 2015
Ingresos ordinarios	26.872	14.116
<b>EBITDA</b>	23.803	8.301
<b>EBIT</b>	52.869	20.771
<b>BAI</b>	43.327	19.346
<b>Beneficio neto</b>	43.327	19.346

El Grupo se encuentra inmerso en el análisis y evaluación de oportunidades de inversión acordes a su política.

### Otras Magnitudes Financieras

El Grupo presenta los siguientes indicadores financieros:

	30/06/2016	31/12/2015
<b>Fondo de Maniobra</b> (en miles de euros)	46.548	49.645
<b>Ratio de liquidez</b>	2,0	3,5
<b>Ratio de solvencia</b>	1,0	1,1
<b>ROE</b>	11,80%*	9,05%
<b>ROA</b>	6,85%*	5,72%

\*Datos calculados utilizando la información de los últimos doce meses

El Grupo presenta a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 unos ratios relacionados con la liquidez (fondo de maniobra y ratio de liquidez) que alcanzan valores considerablemente elevados, lo que denota que el Grupo dispone del nivel de liqui-

dez suficiente y un elevado margen de seguridad para hacer frente a sus pagos.

A 30 de junio de 2016, el **ROE ("Return on Equity")**, que mide la rentabilidad obtenida por el Grupo sobre sus fondos propios, asciende a **11,80%** (9,05% a 31 de diciembre de 2015), y el **ROA ("Return on Assets")**, que mide la eficiencia de los activos totales del Grupo con independencia de las fuentes de financiación empleadas, es decir, la capacidad de los activos del Grupo para generar renta, es de **6,85%** (5,72% a 31 de diciembre de 2015).





Edificio de Oficinas Arturo Soria  
(Madrid)

## 1.5 Evolución del Negocio

### Distribución de los ingresos

Los **ingresos por rentas** han alcanzado los **26.872 miles de euros** durante el primer semestre de 2016 (14.116 miles de euros durante el mismo período del ejercicio anterior). El incremento de los ingresos por rentas entre el primer semestre de 2016 y el mismo período del ejercicio anterior, corresponde principalmente a la adquisición y puesta en

marcha de nuevas inversiones inmobiliarias durante los meses comprendidos entre ambos períodos trimestrales por parte del Grupo (cinco centros comerciales y dos medianas comerciales).

El peso relativo de los ingresos por rentas por línea de negocio a 30 de junio de 2016 es el siguiente:

#### Ingresos por rentas por tipo de activo. Primer semestre de 2016 (%)



El detalle de los **ingresos por activo** para estas tres líneas de negocio en los primeros seis meses de 2016 es el siguiente:

#### Ingresos por Centro Comercial (%)

Megapark	28,2
El Rosal	15,4
Anec Blau	13,2
As Termas	12,5
Portal de la Marina	7,8
Albacenter	5,6
Txingudi	4,7
Nuevo Alisal	3,1
Hiper Albacenter	2,4
Las Huertas	2,0
Villaverde	1,9
Parque Galaria	1,7
Hiper Portal de la Marina	1,3
Gasolinera As Termas	0,2

#### Ingresos por Edificio de Oficinas (%)

Egeo	48,6
Arturo Soria	19,9
Joan Miró	17,3
Eloy Gonzalo	11,8
Marcelo Spínola	2,4

#### Ingresos por Nave Logística (%)

Alovera II	50,1
Alovera I	18,7
Almussafes	13,8
Alovera IV (C5-C6)	13,7
Alovera III (C2)	3,7

A su vez se muestra el desglose por **zona geográfica de los ingresos por rentas** del primer semestre de 2016:

#### Ingresos por área geográfica (%)

País Vasco	25,2	
Castilla-La Mancha	14,8	
Castilla y León	13,3	
Madrid	12,5	
Cataluña	12,4	
Galicia	9,8	
C. Valenciana	8,3	
Cantabria	2,4	
Navarra	1,3	

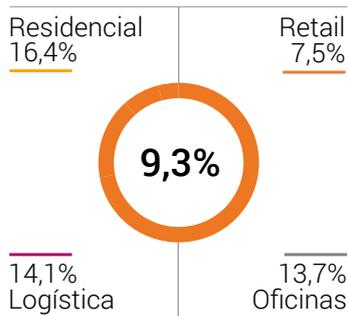
A continuación, se indican los diez **arrendatarios que han generado más rentas** durante los primeros seis meses de 2016, así como sus principales características:

Posición	Arrendatario	Proyecto	% s/total de rentas	% Acumulado	Fin contrato	Sector
1	 Carrefour	Alovera II/El Rosal	8,15%	8,15%	2017-2042	Distribución/ Alimentación
2	 INDITEX	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/Huertas/ Portal de la Marina	6,05%	14,20%	2025-2033	RM Modas
3	 MediaMarkt	Megapark/As Termas/Villaverde/Nuevo Alisal	5,32%	19,52%	2030-2036	Tecnología
4	 ineco	Egeo	5,11%	24,63%	2021	Ingeniería
5	 DECATHLON	Megapark	3,57%	28,20%	2036	Distribución
6	 El Corte Inglés	Megapark/Parque Galaria	3,02%	31,22%	2027-2036	Distribución
7	 C&A	Anec Blau/El Rosal/ As Termas /Megapark/ Portal de la Marina	2,70%	33,92%	2016-2026	RM Modas
8	 H&M	Anec Blau/Albacenter/El Rosal/As Termas/ Portal de la Marina	2,21%	36,13%	2022-2040	RM Modas
9	 ToysRUs	Megapark/Nuevo Alisal	2,08%	38,21%	2024-2036	Distribución
10	 EROSKI	Gasolinera As Termas/Hiper Portal de la Marina/ Hiper Albacenter	2,01%	40,22%	2024-2060	Distribución

### Valoraciones

De acuerdo a los informe de valoración presentados por JLL y Cushman & Wakefield a fecha 30 de junio de 2016, el valor de la cartera de Lar España asciende a **1.050 millones de euros**, logrando una **revalorización del 9,3%** respecto al precio de adquisición.

El incremento de valor por tipo de activo ha sido el siguiente:



### Capex

La compañía ha continuado con su política de mejora y desarrollo de sus activos. Con el objetivo de generar mayor valor, se han invertido algo más de **8 millones de euros** durante los primeros seis meses del año 2016.

A continuación se muestra el desglose por tipo de activo:



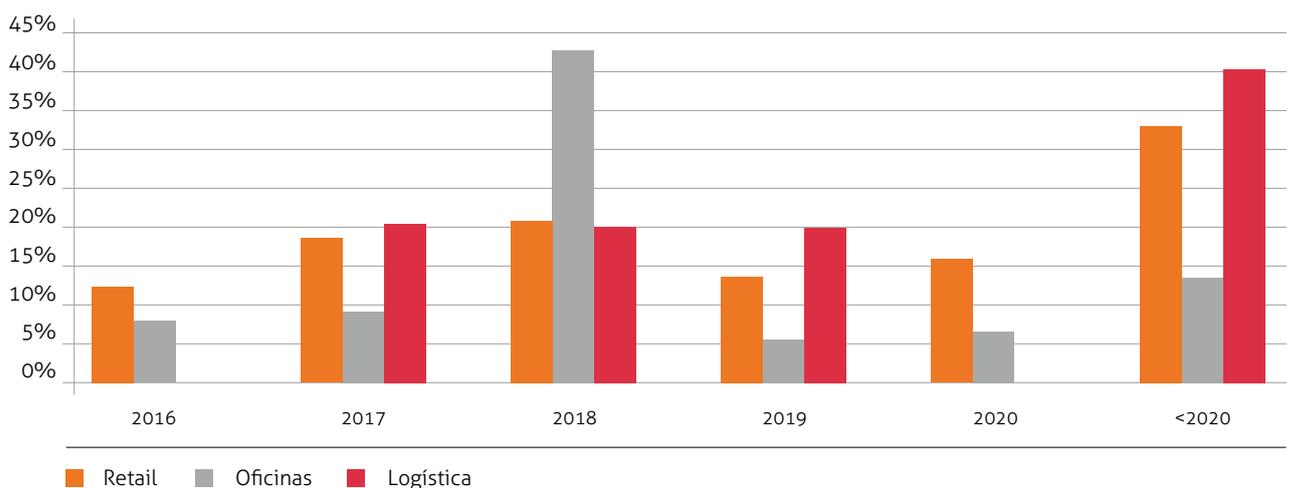
Nueva Imagen Centro Comercial Las Huertas (Palencia)

### Vencimiento de los contratos

Continuamos con nuestra gestión proactiva del portfolio, que nos permite contar con una **base de arrendatarios sólida y diversificada**. Se han llevado a cabo renovaciones de nuestros principales

arrendatarios, prolongando la duración de sus contratos, suponiendo ello alcanzar un considerable nivel de rentas mínimas garantizadas.

### Vencimiento de los contratos por año del portfolio de Lar España (%)

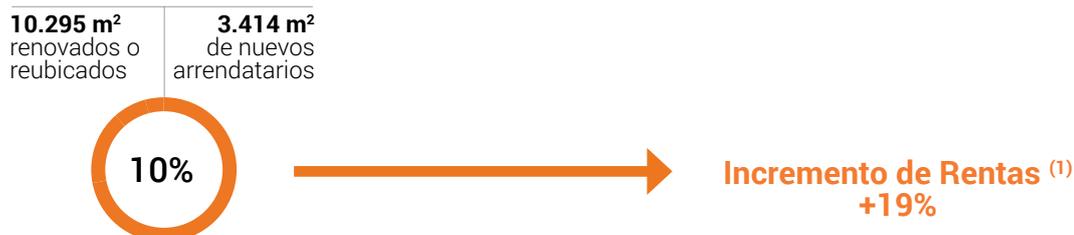


## Actividad comercial retail

Durante el primer semestre del año, Lar España ha continuado con su estrategia de gestión activa de la cartera. Como muestra de ello, en el negocio de retail se han cerrado **65 operaciones** entre renova-

ciones, reubicaciones y entradas de nuevos arrendatarios, suponiendo una tasa de rotación anualizada de inquilinos del portfolio del 10%.

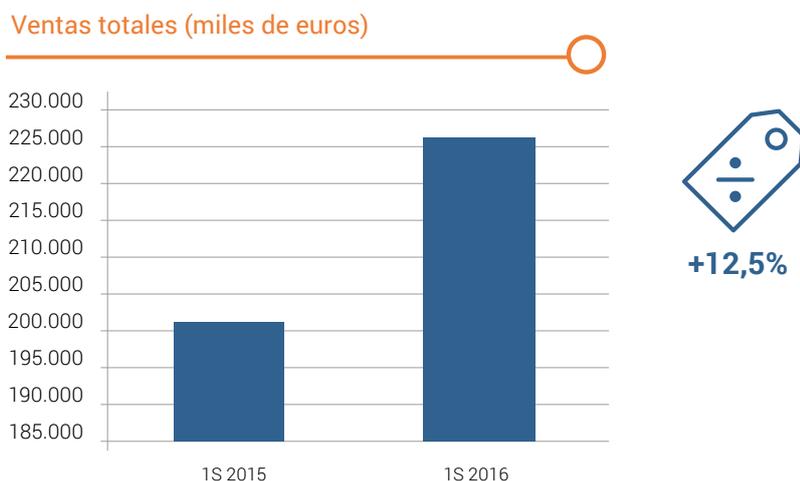
- **Tasa de rotación de inquilinos**



- Incremento del **footfall** de los centros comerciales: **+8,6%** vs 1S 2015



- Incremento del nivel de **ventas** un **12,5%** vs 1S 2015 (4,6% like for like)



(1) Solo tenemos en cuenta renovaciones y reubicaciones

**Retail:**

A continuación se muestran algunas de las **principales operaciones** de este primer semestre:

**Firmadas**

lefties

Albacenter  
1.044 m<sup>2</sup>

Portal de la Marina  
562 m<sup>2</sup>

LEROY MERLIN

Vidanova Parc  
9.472 m<sup>2</sup>

H&amp;M

Txingudi  
2.309 m<sup>2</sup>

MANGO

As Termas  
837 m<sup>2</sup>

Txingudi  
495 m<sup>2</sup>

**Nuevas Aperturas**

Las Huertas  
541 m<sup>2</sup>

Soloptical

As Termas  
146 m<sup>2</sup>

Txingudi  
150 m<sup>2</sup>



Txingudi  
398 m<sup>2</sup>

El Rosal  
346 m<sup>2</sup>

women'secret

Txingudi  
152 m<sup>2</sup>

**Oficinas:**

- **Reformas** de Cardenal Marcelo Spinola en línea con lo previsto.
- Continuamos con procesos para lograr la mayor **eficiencia energética** en todos los activos.

**Logística:**

- Mantenimiento del **nivel de ocupación** al 100%
- Destacar las labores de **mantenimiento y conservación** de las naves para preservar las instalaciones en perfecto estado.

**Residencial:**

- Comienzo de las **obras en Lagasca 99** en febrero de 2016.
- Gran interés de **inversores** nacionales e internacionales.



Centro Comercial Las Huertas  
(Palencia)



Centro Comercial Txingudi  
(Guipuzcoa)



Centro Comercial El Rosal  
(León)



Centro Comercial As Termas  
(Lugo)



Edificio de Oficinas Egeo  
(Madrid)

○

2

ESTADOS FINANCIEROS  
CONSOLIDADOS



**2.1**  
Chart Societario  
30.06.2016  
p. 32

---

**2.2**  
Estado de Resultado Global  
Consolidado  
p. 34

---

**2.3**  
Estado de Situación  
Financiera Consolidado  
p. 36

---

**2.4**  
Estado de Flujos de  
Efectivo Consolidado  
p. 42

---

## 2.1 Chart Societario 30.06.2016

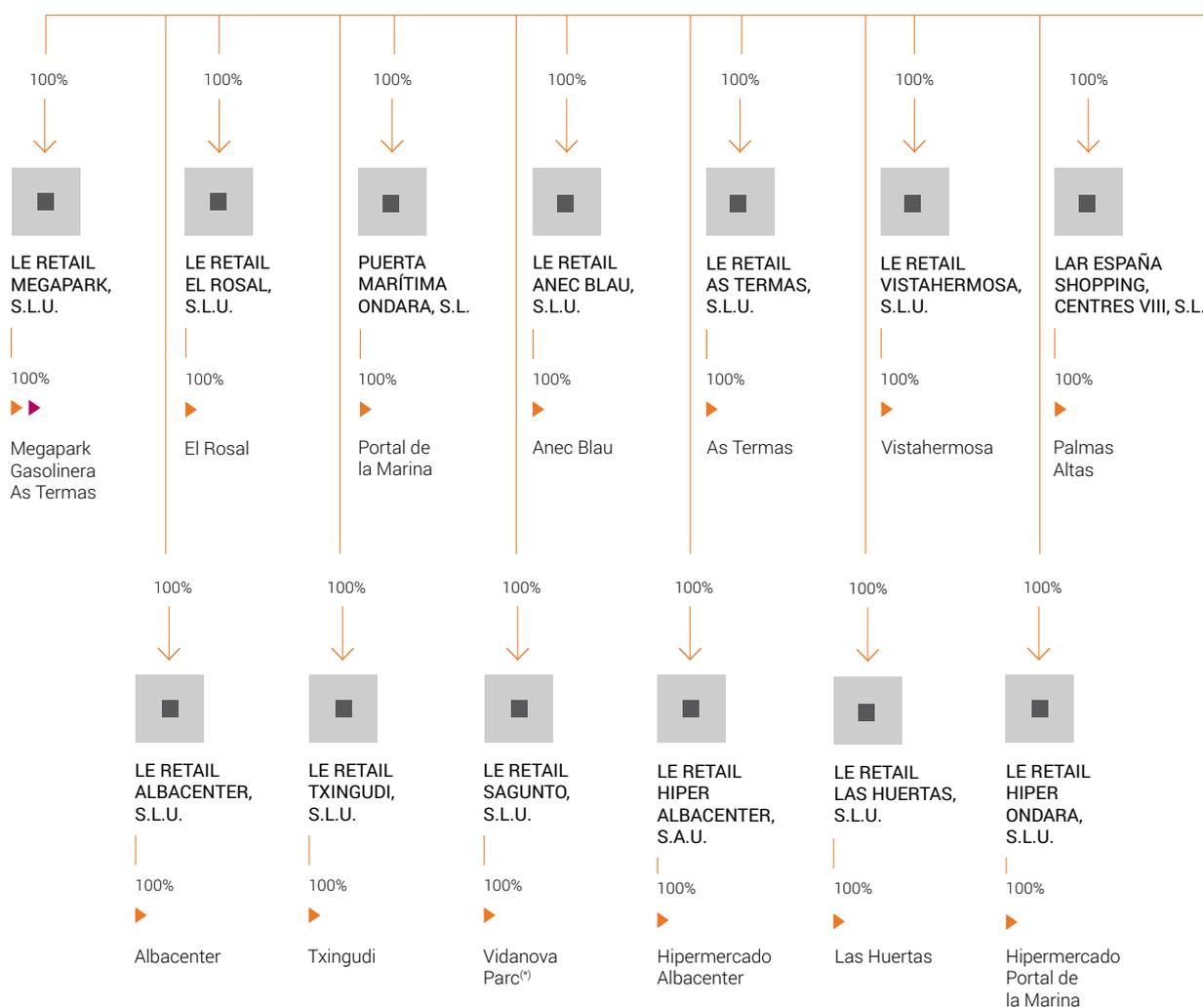
A 30 de junio de 2016 los estados financieros consolidados del Grupo se presentan de conformidad con los criterios contables establecidos en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por el Parlamento Europeo (NIIF-UE) hasta la fecha.

El **perímetro de consolidación** del Grupo es el siguiente:

LAR ESPAÑA  
REAL ESTATE  
SOCIMI, S.A.

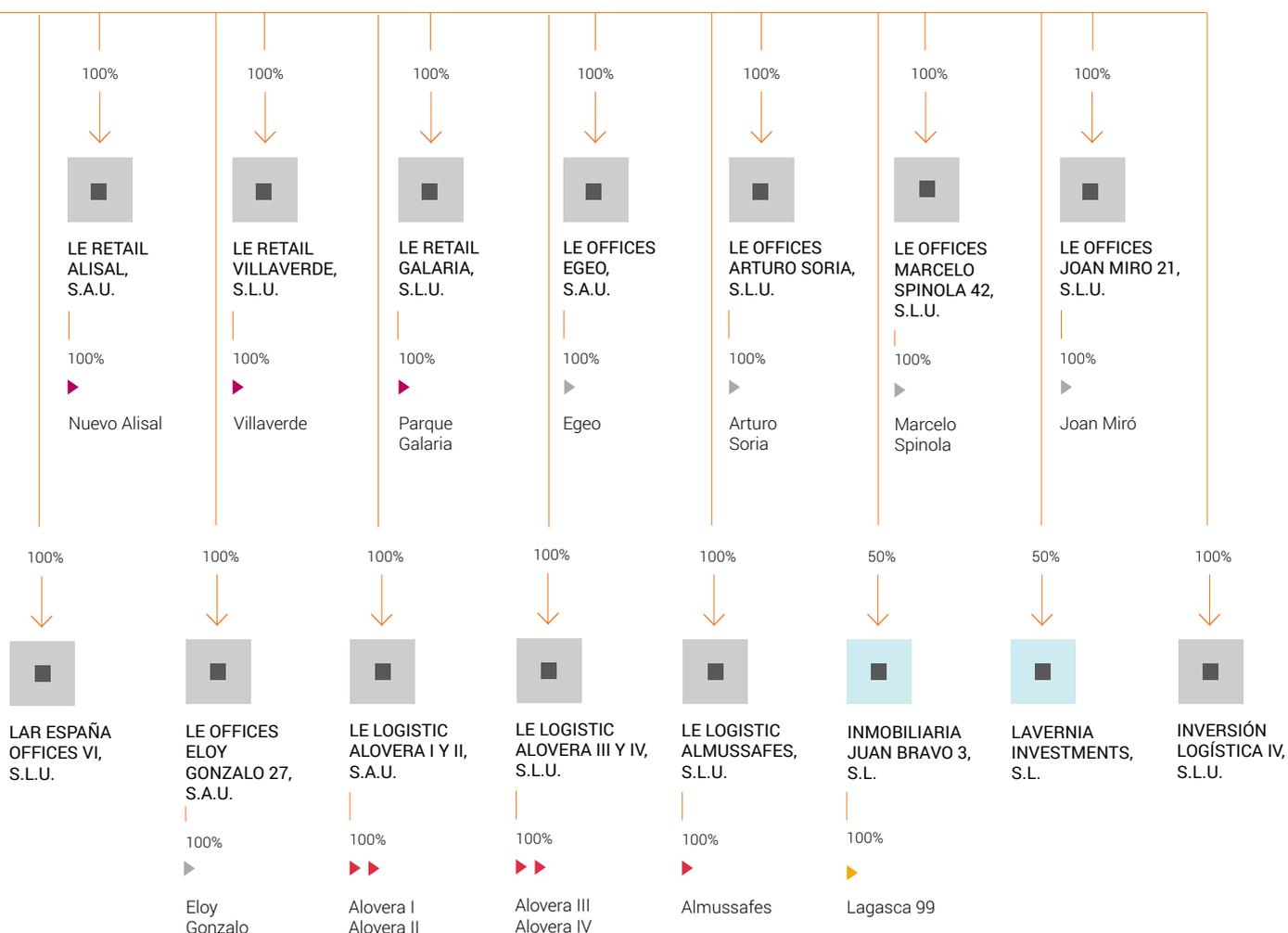


Real Estate



(\*) Anteriormente denominado Cruce de Caminos

A efectos comparativos, se han presentado los saldos del Estado de Resultado Global Consolidado, correspondientes al mismo periodo del ejercicio anterior, mientras que, para el Estado de Situación Financiera Consolidado, los correspondientes al 31 de diciembre de 2015.

**Sociedad**

	Integración Global
	Método de la Participación (puesta en equivalencia)

**Activo**

	Centros Comerciales
	Medianas Comerciales
	Oficinas
	Logística
	Residencial

## 2.2 Estado de Resultado Global Consolidado

(Miles de euros)	1S 2016	1S 2015
Ingresos ordinarios	26.872	14.116
Otros ingresos	7.772	400
Gastos por retribuciones a los empleados	(175)	(160)
Otros gastos	(10.666)	(6.055)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	29.066	12.470
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES</b>	<b>52.869</b>	<b>20.771</b>
Ingresos financieros	1.978	615
Gastos financieros	(9.776)	(2.330)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	29	(257)
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	(1.773)	547
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS DE ACTIVIDADES CONTINUADAS</b>	<b>43.327</b>	<b>19.346</b>
Impuestos sobre beneficios	-	-
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>43.327</b>	<b>19.346</b>

### Resultado de las operaciones

A 30 de junio de 2016, el Grupo presenta un **resultado de las operaciones** positivo por importe de **52.869 miles de euros** (beneficio de 20.771 miles de euros a 30 de junio de 2015).

#### Ingresos ordinarios

El importe de los **ingresos ordinarios** durante el primer semestre de 2016 ha ascendido a **26.872 miles de euros**, de los cuales un 90% proceden de las rentas obtenidas de centros comerciales y oficinas (83,5% para los primeros seis meses de 2015).

#### Otros ingresos

A 30 de junio de 2016, **otros ingresos** recoge principalmente un ajuste positivo por importe de 6.978 miles de euros proveniente de la adquisición del 100% de la sociedad dependiente Puerta Marítima Ondara, S.L. Dicho importe deriva de la diferencia entre el importe pagado y el valor razonable de los activos y pasivos netos adquiridos.

#### Otros gastos

A 30 de junio de 2016, el Grupo ha incurrido en **otros gastos** por importe de **10.666 miles de euros** que corresponden principalmente a:

- Servicios recurrentes y directamente ligados a la gestión diaria de los activos (suministros, IBI...) por 4.966 miles de euros.
- *Management fees (honorarios fijos y variables)* por servicios de gestión prestados por Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias ("Grupo Lar") a la Sociedad (3.557 miles de euros).

#### Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El importe de este epígrafe, **29.066 miles de euros**, recoge la diferencia del **valor razonable de las inversiones inmobiliarias** tras las últimas valoraciones realizadas por expertos independientes (C&W y JLL) a 30 de junio de 2016.

## Financieros Netos

El resultado financiero presenta un saldo negativo de 7.798 miles de euros a 30 de junio de 2016 (resultado negativo de 1.715 miles de euros a 30 de junio de 2015).

Los ingresos financieros por importe de 1.978 miles de euros en el primer semestre de 2016 corresponden principalmente a los intereses devengados por los créditos concedidos a las sociedades que se consolidan por el método de participación, mientras que los gastos financieros por importe de 9.776 miles de euros corresponden, principalmente, a los siguientes conceptos:

- Con motivo de la obtención del control de la sociedad dependiente Puerta Marítima Ondara, S.L., y por consiguiente la valoración a valor razonable del 58,78% de participación que ya ostentaba el Grupo, se reconoció un ajuste negativo por importe de **4.105 miles de euros** que corresponden a la diferencia ente dicho valor razonable y el valor contable reconocido hasta la fecha.
- Los intereses devengados por préstamos que el Grupo mantiene con entidades financieras y por los bonos emitidos por el Grupo en febrero de 2015.

## Estado de Resultado Global Consolidado por línea de negocio

Los ingresos y gastos registrados por el Grupo a fecha 30 de junio de 2016 por línea de negocio son los siguientes:

En miles de euros	Centros Comerciales	Oficinas	Logística	Residencial	LRE*	Total
Ingresos ordinarios	20.577	3.580	2.715	-	-	<b>26.872</b>
Otros ingresos	7.654	104	14	-	-	<b>7.772</b>
Gastos por retribuciones a los empleados	-	-	-	-	(175)	<b>(175)</b>
Otros gastos	(3.904)	(705)	(357)	-	(5.700)	<b>(10.666)</b>
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	20.309	6.867	1.890	-	-	<b>29.066</b>
<b>RESULTADO DE LAS OPERACIONES</b>	<b>44.636</b>	<b>9.846</b>	<b>4.262</b>	<b>-</b>	<b>(5.875)</b>	<b>52.869</b>
Financieros netos	(6.625)	(577)	-	1.525	(2.121)	<b>(7.798)</b>
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	29	-	-	-	-	<b>29</b>
Participación en beneficios (pérdidas) del ejercicio de las inversiones contabilizadas aplicando el método de participación	580	-	-	(2.353)	-	<b>(1.773)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>38.620</b>	<b>9.269</b>	<b>4.262</b>	<b>(828)</b>	<b>(7.996)</b>	<b>43.327</b>

(\*) Los importes incluidos en la columna de LRE se corresponden con los gastos corporativos

A 30 de junio de 2016 los centros comerciales presentan un resultado de las operaciones positivo de 44.636 miles de euros; las oficinas, un resultado de las operaciones positivo de 9.846 miles de euros; y las naves logísticas, un resultado de las operaciones positivo por importe de 4.262 miles de euros.

La columna "LRE" incluye, entre otros, los *management fees* por importe de 3.557 miles de euros.

## 2.3 Estado de Situación Financiera Consolidado

<b>ACTIVO</b> (Miles de euros)	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Inmovilizado intangible	2	1
Inversiones inmobiliarias	974.915	776.375
Activos financieros con empresas asociadas	20.351	16.774
Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación	6.711	43.217
Activos financieros no corrientes	9.866	8.475
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.011.845</b>	<b>844.842</b>
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.913	4.647
Activos financieros con empresas asociadas	25.000	26.717
Otros activos financieros corrientes	1.717	1.676
Otros activos corrientes	776	601
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	39.405	35.555
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>88.811</b>	<b>69.196</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1.100.656</b>	<b>914.038</b>

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b> (Miles de euros)	<b>30/06/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
Capital	121.254	119.996
Prima emisión	411.566	415.047
Otras reservas	28.362	(5.767)
Ganancias acumuladas	43.327	43.559
Acciones propias	(1.143)	(709)
Ajustes por cambio de valor	(4.829)	(1.560)
<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>598.537</b>	<b>570.566</b>
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	138.367	138.233
Pasivos financieros con entidades de crédito	303.467	173.354
Derivados	4.829	1.560
Otros pasivos no corrientes	13.193	10.774
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>459.856</b>	<b>323.921</b>
Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables	1.435	3.504
Pasivos financieros con entidades de crédito	7.692	5.593
Otros pasivos financieros	122	2.651
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	33.014	7.803
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>42.263</b>	<b>19.551</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>	<b>1.100.656</b>	<b>914.038</b>

## Activos no corrientes

### Inversiones inmobiliarias

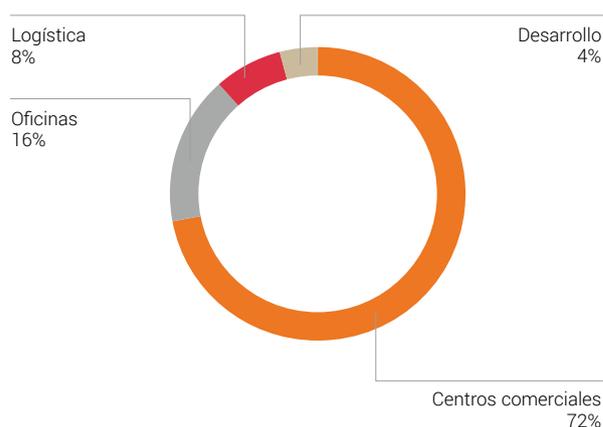
A 30 de junio de 2016, las **inversiones inmobiliarias** se encuentran clasificadas como activos no corrientes y su valor razonable asciende a **974.915 miles de euros** (776.375 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). Las inversiones inmobiliarias comprenden once centros comerciales, cuatro medianas comerciales, dos terrenos, cinco edificios de oficinas y cinco naves logísticas. Destaca la inversión en centros comerciales y oficinas por importe total de 862.200 miles de euros (705.985 miles de euros a 31 de diciembre de 2015), cuyos ingresos por arrendamiento suponen el 90% de los ingresos del Grupo durante el primer semestre de 2016 (85% de los ingresos del Grupo a 31 de diciembre de 2015).

### INVERSIÓN NETA

(Miles de euros)	30/06/2016	31/12/2015
Centros comerciales	702.370	547.707
Oficinas	159.830	149.750
Logística	72.280	70.390
Desarrollo (*)	40.435	8.528
<b>INVERSIONES INMOBILIARIAS</b>	<b>974.915</b>	<b>776.375</b>

(\*) El importe registrado en esta línea corresponde al valor razonable de los terrenos adquiridos en relación a los proyectos Vidanova Parc (Valencia) y Palmas Altas (Sevilla).

### Inversiones inmobiliarias por tipo de activo



La **SBA**, el **valor razonable** y el **rendimiento inicial** por activo, es como sigue:

Activo	Superficie Bruta Alquilable (SBA) total (m <sup>2</sup> )	Valor razonable (miles de euros)	Rendimiento neto inicial (NIY) (*)
Megapark	63.645	178.000	<b>5,25%-6,70%</b>
El Rosal	51.022	93.290	
Portal de la Marina	30.093	91.500	
Anec Blau	28.603	87.470	
As Termas	33.127	72.200	
Vistahermosa	33.550	42.540	
Albacenter	15.428	33.521	
Txingudi	10.052	32.000	
Nuevo Alisal	7.649	17.502	
Las Huertas	6.267	12.000	
Hipermercado Albacenter	12.462	12.602	
Villaverde	4.391	10.350	
Parque Galaria	4.108	9.800	
Hipermercado Portal de la Marina	9.924	7.750	
Gasolinera As Termas	2.000	1.845	
<b>TOTAL CENTROS Y MEDIANAS COMERCIALES</b>	<b>312.321</b>	<b>702.370</b>	
Egeo	18.254	71.850	<b>3,58%-5,10% (**)</b>
Marcelo Spinola	8.586	27.000	
Arturo Soria	8.663	25.990	
Joan Miró	8.611	20.990	
Eloy Gonzalo	6.231	14.000	
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>50.345</b>	<b>159.830</b>	
Alovera II	83.952	37.380	<b>6,28%-9,09%</b>
Alovera I	35.195	15.000	
Almussafes	19.211	8.800	
Alovera IV (C5-C6)	14.891	7.850	
Alovera III (C2)	8.591	3.250	
<b>TOTAL LOGÍSTICA</b>	<b>161.840</b>	<b>72.280</b>	
Vídanova Parc	43.091	4.235	<b>N/A</b>
Palmas Altas	72.000	36.200	
<b>TOTAL OTROS</b>	<b>115.091</b>	<b>40.435</b>	
<b>TOTAL GRUPO</b>	<b>639.597</b>	<b>974.915</b>	

(\*) Yields obtenidas en los informes de valoración de JLL y C&W a 30 de junio de 2016.

(\*\*) No se tiene en cuenta el rendimiento neto inicial de Marcelo Spinola debido a que se encuentra bajo remodelación.

## Activos corrientes

### Activos financieros con empresas asociadas

El importe registrado en este epígrafe a 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015 hace referencia a los créditos con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L..

### Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

A 30 de junio de 2016, el importe corresponde a las participaciones que ostenta el Grupo que se consolidan por el método de la participación: Lavernia Investments, S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. (Puerta Marítima Ondara, S.L., Lavernia Investments S.L. e Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L. a 31 de diciembre de 2015).

La disminución del saldo con respecto al 31 de diciembre de 2015 se debe principalmente a la adquisición del 41,22% restante de la sociedad Puerta Marítima Ondara S.L., ostentando así el 100% de la sociedad e integrándose, por consecuencia, por el método de integración global.

### Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

A 30 de junio de 2016, este epígrafe recoge principalmente el importe de 7.500 miles de euros por concepto de depósito de garantía entregado como parte del acuerdo de adquisición del centro comercial Gran Vía de Vigo (Véase hecho posterior de fecha 11 de julio de 2016), así como otros créditos con administraciones públicas por importe de 11.258 miles de euros.

### Activos financieros con empresas asociadas

A 30 de junio de 2016 y 31 de diciembre de 2015, el importe de este epígrafe corresponde, principalmente, al crédito y cuentas corrientes con la sociedad asociada Inmobiliaria Juan Bravo 3, S.L..



Edificio de Oficinas Egeo  
(Madrid)



Edificio de Oficinas Eloy Gonzalo  
(Madrid)

**Pasivos financieros****Deuda financiera**

El desglose y las condiciones de la deuda financiera a 30 de junio de 2016 son las siguientes:

Tipo	Proyecto	Entidad	Tipo interés	Vencimiento	Nominal (Miles de Euros)	Corriente (Miles de Euros)	No Corriente (Miles de Euros)
Préstamo Hipotecario	Egeo	WestImmo	Eur 3M + 2,00%	15/12/2019	30.000	-	30.000
Préstamo Hipotecario	Nuevo Alisal	bankinter.	Eur 3M + 2,90%	16/06/2025	7.822	164	7.431
Préstamo Hipotecario	Lagasca 99	Santander	Eur 3M + 2,83%	30/01/2018	25.000	2.594	17.209
Préstamo Hipotecario	As Termas	ING DIRECT People in progress	Eur 3M + 1,80%	25/06/2020	37.345	-	36.520
Préstamo Hipotecario	El Rosal	CaixaBank	Eur 3M + 1,75%	07/07/2030	50.000	285	48.720
Préstamo Hipotecario	Villaverde	bankinter.	1,75% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12M + 1,75%)	13/10/2020	4.550	4	4.471
Préstamo Hipotecario	Arturo Soria	bankinter.	1,80% hasta el 30/09/2018 (posteriormente Eur 12M + 1,80%)	09/11/2020	13.000	31	12.771
Préstamo Hipotecario	Galaria	CaixaBank	Eur 3M + 1,75%	14/12/2029	4.200	3	4.102
Préstamo Hipotecario	Joan Miró	BBVA	Eur 3M + 1,75%	23/12/2020	9.800	4	9.569
Préstamo Hipotecario	Megapark	Santander NATIXIS CRÉDIT AGRICOLE	Eur 3M + 1,70%	24/02/2023	97.000	221	95.229
Préstamo Hipotecario	Portal de la Marina	CaixaBank BBVA Sabadell	Eur 3M + 0,88%	17/05/2020	66.000	4.386	37.445

**Pasivos financieros por emisión de obligaciones y otros valores negociables**

Corresponde a la emisión de bonos realizada por el Grupo por importe de 140.000 miles de euros durante el ejercicio 2015.

Miles de Euros	30/06/2016
GAV	1.049.540
Deuda bruta	456.102
Caja	39.405
Deuda neta	416.697
<b>LTV neto*</b>	<b>40%</b>

\* Calculado como Deuda neta/GAV

## Patrimonio neto

A 30 de junio de 2016 el **capital social** de la Sociedad está compuesto por **60.627.083 acciones nominativas**, representadas por medio de anotaciones en cuenta, de **2 euros de valor** nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas, otorgando a sus titulares los mismos derechos.

- La Sociedad se constituyó con un capital de 60 miles de euros que se correspondían con 30.000 acciones a un valor nominal de 2 euros.
- Con fecha 5 de febrero de 2014, se acordó aumentar el capital social en 80 millones de euros mediante la emisión y puesta en circulación de 40 millones de acciones ordinarias de la Sociedad, de 2 euros de valor nominal y 8 de prima de emisión cada una, a ser suscritas y desembolsadas mediante contraprestación dineraria y destinadas a ser ofrecidas en una oferta de suscripción.
- Con la finalidad de equiparar el valor de las acciones suscritas a 10 euros, los accionistas realizaron una aportación por importe de 240 miles de euros, que corresponden a 30.000 acciones a un precio de 8 euros.
- Con fecha 6 de agosto de 2015, finalizó el proceso de ampliación de capital social de Lar España en 39.935.512 euros mediante la emisión y puesta en circulación de 19.967.756 acciones nuevas con un precio de suscripción de 6,76 euros cada una (con un valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 4,76 euros por acción).
- Con fecha 21 de abril de 2016 se acordó distribuir como dividendo del ejercicio un importe de 4.499 miles de euros, a razón de 0,075 euros brutos por acción; y con cargo a prima de emisión, un importe de 7.538 miles de euros, a razón de 0,125 euros brutos por acción. (Véase hecho relevante de fecha 21 de abril de 2016).

- Con fecha 29 de abril de 2016 se llevó a cabo una ampliación de capital por un valor nominal total de 1.258.654 euros mediante la puesta en circulación de 629.327 nuevas acciones de dos euros de valor nominal cada una, a los únicos efectos de que el pago del Performance Fee o Comisión de Éxito a Grupo Lar por la prestación de sus servicios como gestor exclusivo de la Sociedad sea invertido en acciones de la Sociedad. Dicha ampliación de capital fue íntegramente suscrita y desembolsada por Grupo Lar. Las nuevas acciones se han emitido con una prima de emisión de 6,4189 euros por acción lo que equivale a una prima total de 4.039.590,37 euros, en virtud de la delegación otorgada por la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 18 de diciembre de 2015 en segunda convocatoria al Consejo de Administración. (Véase hecho relevante de fecha 29 de abril de 2016).

La Sociedad ha reconocido en **patrimonio neto** como menos reservas los gastos relacionados con las emisiones de acciones, cuyo importe asciende a **14.184 miles de euros**.

Durante los primeros seis meses de 2016, la Sociedad ha realizado operaciones de compra y venta de acciones propias tal y como se establece a continuación:

	Número de acciones	Miles de euros
<b>31 de diciembre de 2015</b>	<b>74.250</b>	<b>709</b>
Altas	1.086.711	9.301
Bajas	(1.025.580)	(8.867)
<b>30 de junio de 2016</b>	<b>135.381</b>	<b>1.143</b>

El resultado negativo generado por la venta de las acciones propias durante los primeros seis meses de 2016 ha ascendido a 732 miles de euros, registrada en el epígrafe "Otras Reservas".

## 2.4 Estado de Flujos de Efectivo Consolidado

(Miles de euros)	30/06/2016 (*)	30/06/2015 (*)
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>(2.634)</b>	<b>8.369</b>
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	43.327	19.346
2. Ajustes del resultado	(26.022)	(11.081)
(Beneficios)/Pérdidas por ajustes al valor razonable de inversiones inmobiliarias (+/-)	(29.066)	(12.470)
Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	8	221
Ingresos financieros (-)	(1.978)	(615)
Gastos financieros (+)	9.776	2.330
Otros ingresos y gastos (+/-)	1.773	(547)
Participación en beneficios/pérdidas del ejercicio de las asociadas	443	-
Ajustes a la contraprestación entregada contra resultados por combinación negocios	(6.978)	-
3. Cambios en el capital corriente	(11.832)	447
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (+/-)	(16.168)	(251)
Otros activos corrientes (+/-)	508	(375)
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar (+/-)	3.109	1.073
Otros pasivos corrientes (+/-)	29	-
Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)	690	-
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(8.107)	(343)
Pagos de intereses (-)	(8.137)	(624)
Cobros de intereses (+)	30	281
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(67.654)</b>	<b>(149.971)</b>
1. Pagos por inversiones (-)	(79.034)	(175.143)
Adquisición de entidades	(1)	(1)
Salida neta de caja en la adquisición de negocios	(14.225)	(57.989)
Inversiones inmobiliarias	(62.808)	(115.452)
Otros activos financieros	(2.000)	(1.701)
2. Cobros por desinversiones (+)	11.380	25.172
Otros activos financieros	-	25.172
Empresas asociadas	9.663	-
Otros activos	179	-
Cobros de dividendos	1.538	-
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>74.138</b>	<b>207.784</b>
1. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	(419)	5.641
Adquisición/ Enajenación de instrumentos de patrimonio (- /+)	(419)	5.641
2. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	86.577	203.474
a) Emisión de	95.078	203.552
Obligaciones y otros valores negociables (+)	-	138.005
Deudas con entidades de crédito (+)	95.078	61.986
Otros pasivos financieros (+)	-	3.561
b) Devolución y amortización de	(8.501)	(78)
Otros pasivos financieros (-)	(2.390)	-
Deudas con entidades de crédito	(6.111)	(78)
3. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	(12.020)	(1.331)
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C)</b>	<b>3.850</b>	<b>66.182</b>
<b>F) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO</b>	<b>35.555</b>	<b>20.252</b>
<b>G) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO (E+F)</b>	<b>39.405</b>	<b>86.434</b>

(\*) Periodo de seis meses.



Centro Comercial Anec Blau  
(Barcelona)



Centro Comercial Albacenter  
(Albacete)



### 3 INFORMACIÓN EPRA

- **En diciembre de 2014**, el Comité de Contabilidad y Reporting de EPRA (European Public Real Estate Association<sup>1</sup>) publicó la versión actualizada del documento que incluye las “Mejores Prácticas y Recomendaciones<sup>2</sup>” en relación a la presentación, análisis y cálculo de los principales indicadores económicos del negocio para empresas del sector inmobiliario.

Desde Lar España reconocemos la importancia de cumplir con un mecanismo de reporting estandarizado y generalmente aceptado sobre los principales indicadores económicos del negocio para poder proporcionar una información de calidad y directamente comparable en el sector tanto para inversores como para diferentes usuarios de la información financiera.

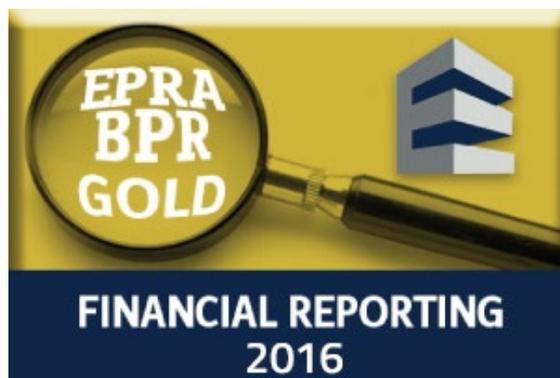
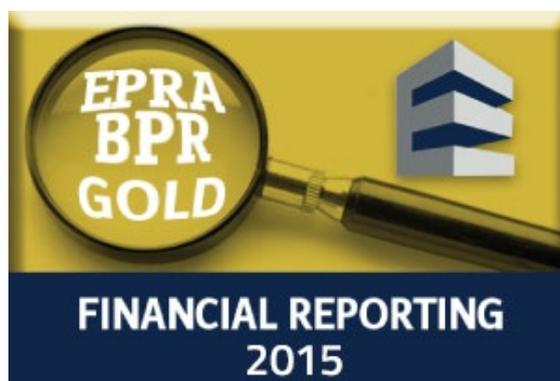
Por este motivo, hemos dedicado un apartado específico para presentar nuestros principales indicadores económicos siguiendo las indicaciones establecidas por EPRA.

- **En septiembre de 2015**, Lar España fue galardonada por la *European Public Real Estate Association (EPRA)* con el GOLD AWARD como reconocimiento a la calidad de la información proporcionada convirtiéndose de esta manera en la primera SOCIMI española en recibir este galardón.
- **En septiembre de 2016**, Lar España volvió a ser galardonada con el máximo reconocimiento por parte de la *European Public Real Estate Association*, es decir, el GOLD AWARD. Un reconocimiento otro año más a la calidad de la información proporcionada por Lar España en el marco de los estándares exigidos por el índice.

De esta manera, **Lar España se convierte en la primera y única SOCIMI española en recibir este galardón dos años consecutivos, el más prestigioso en el sector inmobiliario**. Las empresas premiadas han sido seleccionadas de entre 117 inmobiliarias (97 de ellas cotizadas europeas del índice FTSE EPRA/NAREIT).



- (1) Organismo creado en 1999 sin ánimo de lucro con sede central en Bruselas que nace con el objetivo de promover la emisión de información transparente y comparable dentro del sector Real Estate.
- (2) Documento de “Best Practices Recommendations – BPR” que se encuentra disponible en la página web del EPRA: [www.epra.com](http://www.epra.com).



Los ratios definidos en el código de mejores prácticas que ha desarrollado EPRA son los que se exponen en la siguiente tabla:

Indicador	30/06/2016 (miles Euros) / %	30/06/2016 (Euro por acción)
EPRA Earnings	11.388	0,19
EPRA NAV	610.638	10,09
EPRA NNNAV	605.809	10,01
EPRA Net Initial Yield (NIY)	5,8%	-
EPRA "topped-up" NIY	6,1%	-
EPRA Vacancy Rate	7,0%	-
EPRA Cost Ratio	41,9%	-
EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)	38,1%	-

Ver Glosario, apartado 6, para descripción de la terminología.

Mediana Comercial Villaverde  
(Madrid)



## EPRA EARNINGS

(Miles Euros)	30/06/2016	30/06/2015
Resultado del ejercicio bajo IFRS	43.327	19.346
Revalorización de las inversiones inmobiliarias	(29.066)	(12.470)
Efecto en resultado por fondo negativo de comercio <sup>(1)</sup>	(2.873)	-
Revalorización de las inversiones inmobiliarias en empresas asociadas	-	5
Cambio de valor derivados en empresas asociadas	-	(105)
<b>Resultado EPRA</b>	<b>11.388</b>	<b>6.776</b>
<b>Nº medio de Acciones (excluyendo acciones propias)</b>	<b>60.445.460</b>	<b>39.646.939</b>
<b>RESULTADO EPRA POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>0,19</b>	<b>0,17</b>

(1) Viene dado por la adquisición del 41,22% de Puerta Marítima Ondara, S.L.

**Resultado EPRA  
por acción**

vs. 1S 2015

**+11,8%**



## EPRA NAV

(Miles Euros)	30/06/2016	31/12/2015
Valor de activos netos según balance de situación	598.537	570.566
Revalorización de activos no corrientes	7.272	5.660
Valor razonable instrumentos financieros	4.829	1.560
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	-	184
<b>EPRA NAV</b>	<b>610.638</b>	<b>577.970</b>
<b>Nº Acciones (excluyendo acciones propias)</b>	<b>60.491.702</b>	<b>59.923.506</b>
<b>EPRA NAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>10,09</b>	<b>9,65</b>

EPRA NAV  
por acción

vs. 4T 2015

+4,6%

## EPRA NNAV

(Miles Euros)	30/06/2016	31/12/2015
EPRA NAV	610.638	577.970
Valor razonable instrumentos financieros	(4.829)	(1.560)
Valor razonable instrumentos financieros en empresas asociadas	-	(184)
<b>EPRA NNAV</b>	<b>605.809</b>	<b>576.226</b>
<b>Nº Acciones (excluyendo acciones propias)</b>	<b>60.491.702</b>	<b>59.923.506</b>
<b>EPRA NNAV POR ACCIÓN (EUROS)</b>	<b>10,01</b>	<b>9,62</b>

## EPRA NIY y EPRA “topped-up” NIY

Activo	Cartera de inversión inmobiliaria	Costes estimados de transacción de los activos inmobiliarios	Valoración total cartera inversión inmobiliaria (A)	Rendimiento anual de la inversión inmobiliaria
<b>CENTROS COMERCIALES</b>	662.873	15.358	678.232	47.199
Megapark	178.000	3.382	181.382	11.772
El Rosal	93.290	2.333	95.623	7.013
Portal de la Marina <sup>(1)</sup>	91.500	2.287	93.788	7.035
Anec Blau	87.470	2.190	89.660	5.727
As Termas	72.200	1.851	74.051	5.504
Vistahermosa	42.540	1.060	43.600	3.088
Albacenter	33.521	838	34.359	2.438
Txingudi	32.000	608	32.608	2.178
Hipermercado Albacenter	12.602	315	12.917	953
Las Huertas	12.000	300	12.300	963
Hipermercado Portal de la Marina	7.750	194	7.944	528
<b>MEDIANAS COMERCIALES</b>	39.497	880	40.377	2.813
Villaverde	10.350	259	10.609	775
Parque Galaria	9.800	137	9.937	680
Nuevo Alisal	17.502	438	17.940	1.246
Gasolinera As Termas	1.845	46	1.891	112
<b>TOTAL RETAIL</b>	<b>702.370</b>	<b>16.238</b>	<b>718.609</b>	<b>50.012</b>
Egeo	71.850	1.442	73.292	2.009
Marcelo Spinola <sup>(3)</sup>	27.000	783	27.783	<sup>(3)</sup>
Arturo Soria	25.990	543	26.533	1.416
Joan Miró	20.990	497	21.487	1.227
Eloy Gonzalo <sup>(2)</sup>	14.000	350	14.350	615
<b>TOTAL OFICINAS</b>	<b>132.830</b>	<b>2.832</b>	<b>135.662</b>	<b>5.267</b>
Alovera II	37.380	971	38.351	2.720
Alovera I	15.000	300	15.300	1.156
Almussafes	8.800	176	8.976	749
Alovera IV (C5-C6)	7.850	157	8.007	746
Alovera III (C2)	3.250	65	3.315	235
<b>TOTAL LOGÍSTICA</b>	<b>72.280</b>	<b>1.669</b>	<b>73.949</b>	<b>5.606</b>
<b>TOTAL LAR ESPAÑA</b>	<b>907.480</b>	<b>20.739</b>	<b>928.220</b>	<b>60.885</b>

(1) Desde el 30/03/2016 Lar España integra el 100% de Puerta Marítima Ondara, S.L.

(2) Ratio distorsionado ya que dos plantas del edificio están destinadas a ser reformadas.

(3) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión en Marcelo Spinola por su falta de representatividad. Se está llevando a cabo una remodelación del inmueble que se estima finalizar próximamente. Para el cálculo del NIY sobre el total de la cartera de activos de inversión, hemos excluido los datos correspondientes a la inversión en Marcelo Spinola.

Gastos operativos asociados a los activos no repercutibles	Rendimiento neto de la inversión inmobiliaria (B)	Efecto de arrendamientos con carencia o bonificados	Rendimiento neto máximo de la inversión inmobiliaria (C)	EPRA NET INITIAL YIELD (B/A)	EPRA TOPPED-UP NET INITIAL YIELD (C/A)
(5.741)	41.456	935	42.392	6,1%	6,2%
(1.029)	10.743	145	10.889	5,9%	6,0%
(979)	6.034	179	6.213	6,3%	6,5%
(637)	6.398	147	6.545	6,9%	7,0%
(1.029)	4.698	70	4.768	5,2%	5,3%
(430)	5.074	159	5.233	6,8%	7,1%
(673)	2.415	25	2.440	5,5%	5,6%
(589)	1.848	138	1.986	5,4%	5,8%
(205)	1.973	23	1.996	6,1%	6,1%
(10)	943	21	964	7,3%	7,5%
(155)	808	28	836	6,6%	6,8%
(5)	522	-	522	6,6%	6,6%
(179)	2.634	50	2.684	6,5%	6,7%
(89)	686	-	686	6,5%	6,5%
(11)	669	-	669	6,7%	6,7%
(78)	1.168	50	1.218	6,5%	6,8%
(1)	111	-	111	5,9%	5,9%
<b>(5.920)</b>	<b>44.090</b>	<b>985</b>	<b>45.076</b>	<b>6,1%</b>	<b>6,2%</b>
(150)	1.859	1.308	3.167	2,5%	4,3%
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
(134)	1.283	-	1.283	4,8%	4,8%
(27)	1.200	3	1.203	5,6%	5,6%
(294)	320	1	321	2,2%	2,2%
<b>(605)</b>	<b>4.662</b>	<b>1.312</b>	<b>5.974</b>	<b>3,4%</b>	<b>4,4%</b>
(167)	2.553	-	2.553	6,7%	6,7%
(62)	1.095	167	1.261	7,1%	8,2%
(42)	707	-	707	7,9%	7,9%
(24)	722	-	722	9,0%	9,0%
(5)	230	34	263	6,9%	8,0%
<b>(300)</b>	<b>5.307</b>	<b>201</b>	<b>5.506</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,4%</b>
<b>(6.825)</b>	<b>54.059</b>	<b>2.498</b>	<b>56.556</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,1%</b>

(1) Desde el 30/03/2016 Lar España integra el 100% de Puerta Marítima Ondara, S.L.

(2) Ratio distorsionado ya que dos plantas del edificio están destinadas a ser reformadas.

(3) No hemos calculado el EPRA NIY para la inversión en Marcelo Spinola por su falta de representatividad. Se está llevando a cabo una remodelación del inmueble que se estima finalizar próximamente. Para el cálculo del NIY sobre el total de la cartera de activos de inversión, hemos excluido los datos correspondientes a la inversión en Marcelo Spinola.

## EPRA VACANCY RATE

Tipo de activo	ERV (Miles Euros)	ERV Vacancy (Miles Euros)	EPRA VACANCY RATE %
Megapark	12.174	459	3,8%
El Rosal	7.399	548	7,4%
Portal de la Marina	6.925	488	7,1%
Anec Blau	6.277	421	6,7%
As Termas	5.566	336	6,0%
Vistahermosa	3.500	542	15,5%
Albacenter <sup>(1)</sup>	2.883	256	8,9%
Txingudi	2.601	288	11,1%
Hipermercado Portal de la Marina	536	0	0,0%
Las Huertas <sup>(2)</sup>	1.329	229	17,2%
Hipermercado Albacenter	870	0	0,0%
<b>TOTAL CENTROS COMERCIALES</b>	<b>50.060</b>	<b>3.567</b>	<b>7,1%</b>
Villaverde	738	0	0,0%
Parque Galaria	664	0	0,0%
Nuevo Alisal	1.231	0	0,0%
Gasolinera As Termas	120	0	0,0%
<b>TOTAL MEDIANAS COMERCIALES</b>	<b>2.753</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL RETAIL</b>	<b>52.813</b>	<b>3.567</b>	<b>6,7%</b>
Egeo	3.286	278	8,5%
Marcelo Spinola <sup>(3)</sup>	N/A	N/A	N/A
Arturo Soria	1.299	277	21,3%
Joan Miró	1.188	11	0,9%
Eloy Gonzalo <sup>(4)</sup>	1.081	478	44,2%
<b>TOTAL OFICINAS <sup>(3)</sup></b>	<b>6.854</b>	<b>1.044</b>	<b>15,2%</b>
Alovera II	2.821	0	0,0%
Alovera I	1.267	0	0,0%
Almussafes	807	0	0,0%
Alovera IV (C5-C6)	583	0	0,0%
Alovera III (C2)	283	0	0,0%
<b>TOTAL LOGÍSTICA</b>	<b>5.761</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>65.428</b>	<b>4.611</b>	<b>7,0%</b>

(1) Se ha tenido en cuenta la existencia de una garantía de rentas.

(2) Negociaciones en curso con nuevos arrendatarios.

(3) Se ha excluido del resultado total y por sector los datos correspondientes a Marcelo Spinola debido a su falta de representatividad. Se está llevando a cabo una remodelación del inmueble que se estima finalizar en el tercer trimestre del 2016.

(4) Ratio distorsionado por encontrarse dos plantas del edificio en remodelación.

## EPRA COST RATIOS

(Miles Euros)	30/06/2016	30/06/2015
Gastos administrativos	(175)	(160)
Gastos operativos netos de ingresos repercutibles <sup>(*)</sup>	(10.699)	(6.055)
Gastos procedente de participación en empresas asociadas	(403)	(400)
<b>EPRA Cost (incluyendo vacancy cost) (A)</b>	<b>(11.277)</b>	<b>(6.615)</b>
Gastos asociados a activos inmobiliarios vacíos	(1.034)	(347)
<b>EPRA Cost (excluyendo vacancy cost) (B)</b>	<b>(10.243)</b>	<b>(6.268)</b>
Ingresos por alquileres bajo IFRS	26.872	14.116
Ingresos por alquileres procedente de participación en empresas asociadas	-	1.742
<b>Ingresos por alquileres total (C)</b>	<b>26.872</b>	<b>15.858</b>
<b>EPRA COST RATIO (incluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) A/C</b>	<b>41,9%</b>	<b>41,7%</b>
<b>EPRA COST RATIO (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos) B/C</b>	<b>38,1%</b>	<b>39,5%</b>

(\*)Incluidos los honorarios del gestor (fijos y variables)





Centro Comercial Palmas Altas  
(Sevilla)



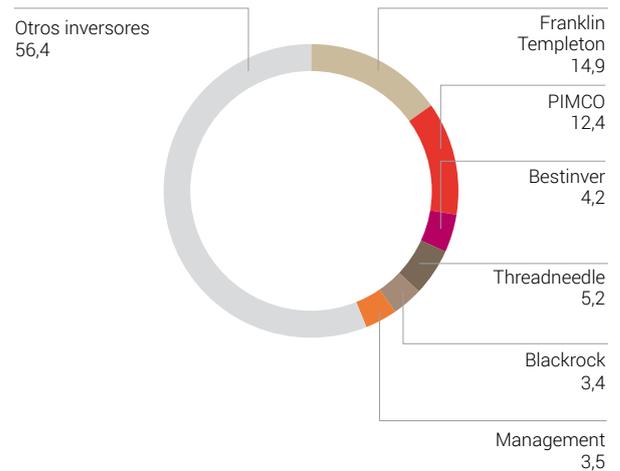
4  
EVOLUCIÓN  
BURSÁTIL

## 4. EVOLUCIÓN BURSÁTIL

Datos de la acción (Euros)	1S 2016
Precio al inicio del periodo	9,46
Precio al final del periodo	8,05
<b>Evolución en el periodo (%)</b>	<b>-14,87%</b>
Precio máximo del periodo	9,74
Precio mínimo del periodo	7,73
<b>Promedio del periodo</b>	<b>8,68</b>
VMDN (*)	150.199
Capitalización bursátil (Euros) 30/06/2016	488.229.972
Nº de acciones 30/06/2016	60.627.092

\*Volumen medio diario negociado en numero de títulos

### Estructura de Capital a 30 de junio de 2016 (%)



La **evolución de la cotización** de la acción durante el primer semestre de 2016 se puede observar en el siguiente gráfico:

### Evolución cotización de LAR ESPAÑA vs Ibex 35 1S 2016



# 49,6%

Retorno  
Potencial<sup>(\*\*)</sup>

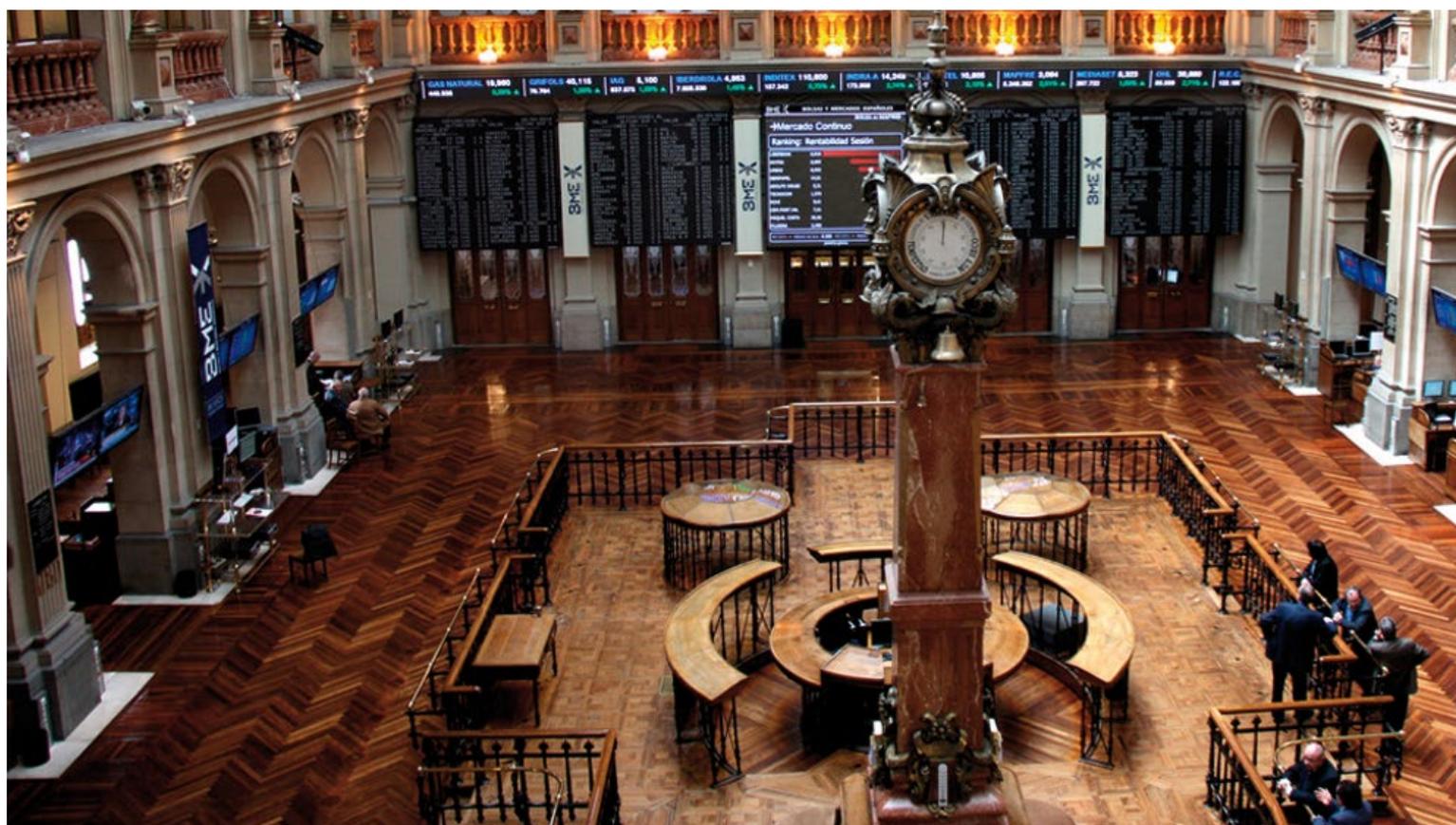
## Recomendaciones de los analistas

Entidad	Recomendación	Fecha de análisis	Precio objetivo (Euros)
 fidentiis <small>EQUITIES S. R. L. A.</small>	Comprar	13/01/2016	<b>10,88<sup>(*)</sup></b>
 bankinter.	Comprar	21/01/2016	<b>10,60<sup>(*)</sup></b>
 J.P.Morgan Asset Management	Sobreponderar	29/02/2016	<b>10,30<sup>(*)</sup></b>
 MIRABAUD	Vender	08/07/2016	<b>5,07</b>
 JBCapitalMarkets	Mantener	18/07/2016	<b>9,50</b>
 Sabadell	Comprar	26/07/2016	<b>9,05</b>
 bekafinance	Comprar	02/08/2016	<b>9,00</b>
 Kepler Cheuvreux	Comprar	03/08/2016	<b>7,55</b>
 Santander	Comprar	04/08/2016	<b>9,10</b>
 Ahorro Corporación	Comprar	08/08/2016	<b>9,50</b>
 KEMPEN & CO <small>Member since 1852</small>	Mantener	11/08/2016	<b>6,25</b>

Fuente: Bloomberg

(\*) Este precio objetivo es anterior a la ampliación de capital anunciada el 7 de julio de 2016

(\*\*) Calculado sobre el precio de cierre a fecha 08.09.2016 (6,35 €)





— Edificio de Oficinas Marcelo Spinola  
(Madrid)



5  
HECHOS  
POSTERIORES

## 5. HECHOS POSTERIORES

### 1. Acuerdo de Ampliación de capital

**07.07.2016** La Sociedad informa que su **Consejo de Administración**, en reunión celebrada con fecha 6 de julio de 2016, y al amparo de la delegación conferida por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Lar España de 21 de abril de 2016 en su punto sexto del orden del día, ha acordado, entre otros aspectos, lo siguiente:

- i) **Aumentar el capital social de Lar España** en un importe nominal total de hasta 59.826.958 euros mediante la emisión **y puesta en circulación de hasta 29.913.479 nuevas acciones ordinarias**, de 2 euros de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las actualmente en circulación y representadas mediante anotaciones en cuenta, con **derechos de suscripción preferente** para todos los accionistas actuales (las "Acciones Nuevas" y el "Aumento de Capital", respectivamente). Las Acciones Nuevas conferirán a sus titulares los mismos derechos que las acciones actualmente en circulación desde su inscripción en los registros contables de la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. ("Iberclear").
- ii) Que las Acciones Nuevas se emiten por su **valor nominal de 2 euros más una prima de emisión de 2,92 euros por acción**, de lo que resulta un **tipo de emisión de 4,92 euros por cada Acción Nueva**, debiendo ser desembolsadas a través de aportaciones dinerarias. Por tanto, el **importe efectivo total del Aumento de Capital ascenderá a 147.174.316,68 euros**, estando prevista la posibilidad de suscripción incompleta.
- iii) De acuerdo con lo previsto en el artículo 304 de la Ley de Sociedades de Capital, reconocer a los accionistas de Lar España que hayan adquirido sus acciones hasta la fecha de publicación del preceptivo anuncio correspondiente al Aumento de Capital en el Boletín Oficial del Registro Mercantil ("BORME") (previsto

para el 8 de julio de 2016) y cuyas operaciones se hayan liquidado hasta el 13 de julio de 2016 a través de Iberclear, ambos días inclusive, el derecho de suscripción preferente respecto de las Acciones Nuevas. A cada acción existente de Lar España le corresponderá un **derecho de suscripción preferente**. Serán necesarios 91 derechos de suscripción preferente para suscribir 45 Acciones Nuevas.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan y serán negociables en el Sistema de Interconexión Bursátil Español. Por tanto, aquellos inversores que adquieran derechos de suscripción preferente en el mercado podrán igualmente suscribir Acciones Nuevas. **El periodo de suscripción preferente durante el cual los derechos de suscripción preferente podrán ser ejercidos tendrá una duración de 15 días naturales**, comenzando el día siguiente al de la publicación del preceptivo anuncio correspondiente al Aumento de Capital en el BORME.

- iv) En relación a lo anterior, se deja constancia de que, con fecha 7 de julio de 2016, se ha firmado un **contrato de aseguramiento** entre la Sociedad, como emisor, Grupo Lar Inversiones Inmobiliarias, S.A., como sociedad gestora de Lar España, **J.P. Morgan Securities plc y Morgan Stanley & Co. International plc**, que



actuarán como entidades coordinadoras globales y entidades encargadas de la llevanza del libro de demanda del Aumento de Capital (Joint Global Coordinators and Joint Bookrunners), y **Fidentiis Equities, Sociedad de Valores, S.A.**, que actuará como entidad encargada de la llevanza del libro de demanda del Aumento de Capital (Joint Bookrunner). Conforme al citado contrato de aseguramiento, la totalidad de las Acciones Nuevas han sido objeto de aseguramiento por J.P. Morgan Securities plc, Morgan Stanley & Co. International plc y Fidentiis Equities, Sociedad de Valores, S.A.

- v) **El objetivo de Lar España** es utilizar los fondos obtenidos en virtud del Aumento de Capital **para expandir su cartera de activos actual**, mejorarla a través de **la inversión en gastos de capital (capex)** y **financiar los costes operativos de su actividad** de conformidad con lo previsto en la estrategia de negocio de la Sociedad. En concreto, Lar España ha identificado oportunidades en el mercado por un importe conjunto estimado de **838,5 millones de euros**, de los cuales aproximadamente 145 millones de euros corresponden a un complejo comercial situado en el norte de España en relación con el cual se ha suscrito un acuerdo de compraventa cuya ejecución está prevista para el cuarto trimestre de 2016.

## 2. Aprobación del folleto informativo por la CNMV

**07.07.2016** Como continuación del hecho relevante publicado en esta misma fecha con número de registro 240592, la Sociedad comunica que en el día de hoy la **Comisión Nacional del Mercado de Valores ha aprobado el folleto informativo** correspondiente al Aumento de Capital referido en el mencionado hecho relevante.

Dicho folleto informativo, que recoge los términos y condiciones del Aumento de Capital, así como el procedimiento establecido para la suscripción de las Acciones Nuevas, se encuentra disponible en la página web de Lar España ([www.larespana.com](http://www.larespana.com)) y en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)).

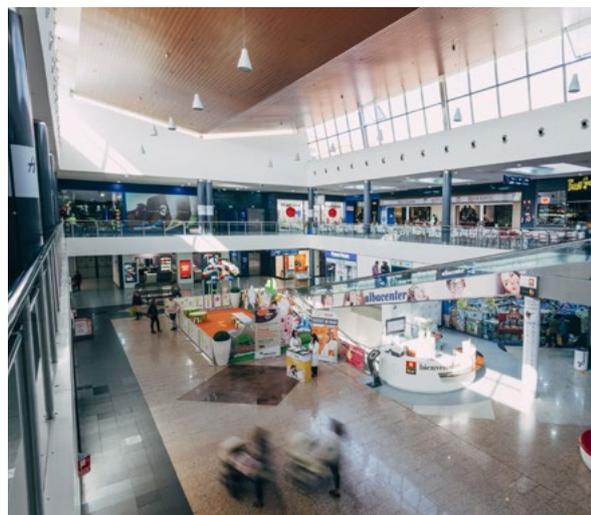
Tal y como se indica en el folleto informativo, está previsto que el **inicio del periodo de suscripción preferente** del Aumento de Capital tenga lugar el próximo día 9 de julio, una vez se haya producido la publicación del preceptivo anuncio en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME) (prevista para mañana, 8 de julio de 2016)

## 3. Informes de valoración a 30 de junio de 2016

**08.07.2016** Lar España ha recibido los informes de valoración de su cartera de activos inmobiliarios a 30 de junio de 2016, realizados por JLL Valoraciones, S.A y Cushman & Wakefield Sucursal en España.

El **valor total de mercado del portfolio** de la compañía que reflejan los referidos informes es de **1.049,5 millones de euros**. El precio de adquisición sin incluir costes de transacción de los activos objeto de la valoración fue de 960,3 millones de euros.

Las valoraciones de los activos se han realizado siguiendo los **estándares profesionales de valoración y tasación de la RICS** (Royal Institution of Chartered Surveyors), bajo hipótesis de valor neto de mercado a **30 de junio de 2016**.



Centro Comercial Albacenter  
(Albacete)

#### 4. Adquisición del centro comercial Gran Vía de Vigo

**11.07.2016** A fecha 11 de julio de 2016 y según se señala en el folleto informativo registrado con la CNMV el 7 de julio de 2016, bajo el apartado "Short-term pipeline", la Sociedad tiene **suscrito un acuerdo de fecha junio de 2016 para adquirir un importante centro comercial en el norte de España**, con una destacada relevancia en la región. Tal y como se ha señalado en algunos medios comunicación, dicho centro es **Gran Vía de Vigo**. No obstante, dicho acuerdo se encuentra sujeto al cumplimiento de determinadas condiciones habituales en este tipo de operaciones que, una vez cumplidas, darán lugar a la adquisición del activo por parte de la Sociedad.

Se espera que la ejecución tenga lugar a finales de octubre, lo que será debidamente comunicado al mercado mediante el oportuno hecho relevante. Las principales características del activo se encuentran recogidas en el citado folleto informativo.

#### 5. Suscripción completa de la Ampliación de Capital

**29.07.2016** Como continuación al Hecho Relevante publicado el 7 de julio de 2016 con número de registro 240593, la Sociedad informa que, una vez finalizados el Periodo de Suscripción Preferente y el Periodo de Asignación Adicional previstos en el folleto informativo relativo al Aumento de Capital de la Sociedad, inscrito en los Registros Oficiales de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 7 de julio de 2016 y número de registro 10676 (el "Folleto Informativo"), se han suscrito un total de **29.913.479 Acciones Nuevas, por importe efectivo total de 147.174.316,68 euros**, con el detalle que se indica a continuación:



Centro Comercial Gran Vía de Vigo  
(Vigo)

- a) Periodo de Suscripción Preferente: durante el Periodo de Suscripción Preferente, finalizado el día 23 de julio de 2016, se han suscrito un total de **29.587.095 Acciones Nuevas de Lar España, representativas del 98,91% del total de Acciones Nuevas ofrecidas** en el marco del Aumento de Capital, quedando disponibles 326.384 Acciones Nuevas para su adjudicación en los siguientes periodos.
- b) **Periodo de Asignación Adicional:** durante el Periodo de Suscripción Preferente antes mencionado fueron **solicitadas un total de 341.766.220 Acciones Nuevas adicionales de Lar España**, por lo que durante el Periodo de Asignación Adicional se han suscrito un total de 326.384 Acciones Nuevas, representativas del 1,09% del total de Acciones Nuevas ofrecidas en el Aumento de Capital. Dado que el número de Acciones Nuevas adicionales solicitadas ha sido superior a las 326.384 Acciones Nuevas disponibles para su asignación, el banco agente del Aumento de Capital ha realizado el prorrateo previsto en el Folleto Informativo.

El total de Acciones Nuevas suscritas en el Periodo de Suscripción Preferente más el número de Acciones Nuevas adicionales solicitadas representan una **demanda de 12,41 veces las Acciones Nuevas ofrecidas en el Aumento de Capital**.

Como consecuencia de lo anterior, y dado que la totalidad de las Acciones Nuevas del Aumento de Capital ha sido íntegramente suscrita, no procede la apertura del Periodo de Asignación Discrecional previsto en el Folleto Informativo.

Asimismo, se comunica que Lar España otorgará la escritura de aumento de capital el próximo 1 de agosto de 2016 y procederá a tramitar su inscripción el Registro Mercantil de Madrid.



Nave Logística Alovera II  
(Guadalajara)

## 6. Presentación de escritura de aumento de capital en el Registro Mercantil de Madrid

**02.08.2016** Como continuación al Hecho Relevante publicado el 29 de julio de 2016 con número de registro 241626, la Sociedad informa de que en el día de hoy ha quedado presentada la **escritura de aumento de capital en el Registro Mercantil de Madrid** y se espera que quede inscrita mañana, 3 de agosto de 2016, lo que se comunicará a través del correspondiente Hecho Relevante. Una vez inscrita la escritura de ampliación de capital se procederá a solicitar la **admisión a negociación de las Nuevas Acciones en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia**, que se espera que tenga lugar el próximo 4 de agosto de 2016. Igualmente, se espera que dé comienzo la contratación de las Acciones Nuevas en el Sistema de Interconexión Bursátil (SIBE) el 5 de agosto de 2016.

## 7. Inscripción de la ampliación de capital efectiva en el Registro Mercantil de Madrid

**03.08.2016** Como continuación del Hecho Relevante publicado el día 2 de agosto de 2016 con número de registro 241777, se informa que en el día de hoy ha quedado **inscrita en el Registro Mercantil de Madrid la escritura relativa al Aumento de Capital de Lar España por un importe nominal de 59.826.958 euros**, mediante la emisión y puesta en circulación de **29.913.479 Acciones Nuevas de Lar España**, de dos euros de valor nominal y 2,92 euros de prima cada una de ellas, de la misma clase y serie que las acciones actualmente existentes y en circulación. Por tanto, **el importe total del Aumento de Capital asciende a 147.174.316,68 euros**. Como consecuencia de lo anterior, el **capital social** de Lar España ha quedado fijado en

**181.081.124 euros**, dividido en **90.540.562 acciones**, de dos euros de valor nominal cada una, todas ellas pertenecientes a una única clase y serie. Igualmente, la Sociedad informa que en el día de hoy se ha solicitado la admisión a negociación de las Acciones Nuevas en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia y está previsto que la Comisión Nacional del Mercado de Valores verifique la concurrencia de los requisitos exigidos el 4 de agosto de 2016, lo que será debidamente comunicado mediante el correspondiente Hecho Relevante. En consecuencia, se espera que el día 5 de agosto de 2016 se inicie la contratación de las Acciones Nuevas en las referidas Bolsas de Valores.

## 8. Admisión a negociación de las nuevas acciones

**04.08.2016** Se informa que en el día de hoy, 4 de agosto de 2016, la Comisión Nacional del Mercado de Valores ha verificado la concurrencia de los requisitos exigidos para la **admisión a negociación de las Acciones Nuevas** y las Sociedades Rectoras de las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia han acordado la **admisión a negociación de las Acciones Nuevas a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo)**, donde ya cotizan las acciones de Lar España en circulación. En consecuencia, se espera que el día 5 de agosto de 2016 se inicie la contratación de las Acciones Nuevas en las referidas Bolsas de Valores. En caso de producirse un retraso por cualquier cuestión sería inmediatamente comunicado al mercado mediante la publicación del oportuno hecho relevante.

## 6. GLOSARIO

### **BAI**

Resultado operativo antes de impuestos.

### **EBIT**

Resultado operativo antes de intereses e impuestos.

### **EBITDA**

Resultado operativo antes de amortizaciones, provisiones, intereses e impuestos.

### **Beneficio neto**

Resultado del ejercicio después de impuestos.

### **ROE (Return on Equity)**

Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el patrimonio neto medio ponderado de la compañía.

### **ROA (Return on Assets)**

Rentabilidad calculada como el cociente entre el resultado de los últimos 12 meses y el activo total medio ponderado de la compañía.

### **Ratio de liquidez**

Indica la capacidad de la empresa para hacer frente a sus obligaciones con sus activos líquidos. Se calcula como el cociente entre el activo corriente y el pasivo corriente.

### **Ratio de solvencia**

Indica la capacidad financiera de la empresa para hacer frente a sus obligaciones de pago con todos los bienes y recursos disponibles. Se calcula como el cociente de, en el numerador, la suma del patrimonio neto y los pasivos no corrientes, y en el denominador, el activo no corriente.

### **PGC**

Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre.

### **EPRA Earnings**

Resultado operativo.

### **EPRA NAV**

Valoración ajustada de los activos netos del negocio que incluye las inversiones inmobiliarias por su valor razonable y excluye determinados conceptos que no se esperan materializar con certeza asumiendo una estrategia de inversión a largo plazo.

### **EPRA NNAV**

EPRA NAV ajustado con el valor razonable de (i) instrumentos financieros, (ii) deuda e (iii) impuestos diferidos.

### **EPRA Net Initial Yield (NIY)**

Rentabilidad anual (%) de los flujos por arrendamientos a recibir (excluyendo gastos operativos no recuperables) con respecto al valor de mercado de la cartera de activos inmobiliarios (incluyendo los costes estimados de transacción).

### **EPRA "topped-up" NIY**

EPRA NIY ajustado por asumir rentas sin ningún tipo de bonificación o descuento (rentas de alquiler con periodos de carencia, rentas de alquiler con descuentos iniciales, etc.).

### **EPRA Vacancy Rate**

Porcentaje que refleja el valor estimado de las rentas asociadas a superficies no ocupadas con respecto al valor estimado total de las rentas (sobre toda la cartera de activos).

### **EPRA Cost Ratio**

Porcentaje que refleja el importe que representan los costes operativos y administrativos con respecto al total de ingresos por rentas brutas.

### **EPRA Cost Ratio (excluyendo gastos asociados a inmuebles vacíos)**

EPRA Cost Ratio excluyendo los costes operativos y administrativos asociados a inmuebles no arrendados.

### **WAULT**

Periodo medio de vigencia de los contratos de alquiler. Calculado como, número de años de vigencia de los contratos desde fecha actual y hasta el fin del contrato, ponderado por la renta bruta de cada contrato.



Centro Comercial Txingudi  
(Guipúzcoa)



## Lar España Real Estate SOCIMI, S.A.

C/ Rosario Pino 14-16 8ª planta.  
28020 Madrid, España  
+34 91 436 04 37  
[www.larespana.com](http://www.larespana.com)  
[info@larespana.com](mailto:info@larespana.com)

